Bahlmann

Das

Preußische Grundbuchrecht.

Die Gesetze vom 5. Mai 1872

betreffend:

1) den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten;
2) die Grundbuchordnung mit Formularen und Kostentarif;
3) die Form der Verträge, durch welche Grundstücke zertheilt werden;
4) die Stempelabgaben von gewissen bei dem Grundbuchamt anzubringenden Anträgen;

mit einem ausführlichen

Kommentar in Anmerkungen

nebst den in Kraft gebliebenen

ergänzenden Gesetzen, sowie Tabellen zur Berechnung der Kosten und Stempel

und den erläuterten

Ausführungs-Verfügungen des Königlichen Justiz- und Finanz-Ministeriums,

herausgegeben von

W. Bahlmann,

Königl. Kreisgerichts-Direktor und Mitglied des Hauses der Abgeordneten.

Zweite verbesserte Ausgabe.

Berlin, 1873.

Verlag von Franz Vahlen.

Vorwort zur ersten Ausgabe.

Seit der Gültigkeit des Allgemeinen Landrechts hat sich — das Handels- und Wechselrecht ausgenommen — auf dem Gebiete des Preußischen Privatrechts keine so tief einschneidende und so weit greifende Reform vollzogen, als diejenige, welche durch die Gesetze vom 5. Mai 1872 nach mehrjährigen Vorarbeiten zum Abschlusse gelangt ist. Es darf daher ein Kommentar zu diesen Gesetzen als ein dringendes Bedürfniß bezeichnet werden, welcher es sich zur Aufgabe stellt, noch vor dem Inkrafttreten der Gesetze mit dem Geiste und der Bedeutung dieser Neuerung sowohl von den volkswirthschaftlichen als rein juristischen Gesichtspunkten aus vertraut zu machen, das Verhältniß der neuen Gesetze zu dem bisherigen Recht hervorzuheben, für die theoretische Auffassung des neuen Rechts die nothwendig erforderlichen Materialien sowie verschiedene Anregungen, und für die praktische Handhabung erleichternde Hülfsmittel zu bieten. Von diesen Gesichtspunkten ist der Verfasser, welcher als Mitglied des Hauses der Abgeordneten seit 1868 bei den Vorarbeiten sich betheiligt und in den Sessionen von 1870 und 1872 als Referent für die Grundbuchordnung fungirt hat, bei der Bearbeitung des vorliegenden Buches ausgegangen; es sind insbesondere aus den Motiven der Regierungsvorlagen, den Kommissions-Berichten und den Verhandlungen in beiden Häusern des Landtags die für das Verständniß und die Interpretation der Gesetze wichtigen Stellen nicht in Form von Excerpten, sondern vollständig ihrem Wortlaute nach — unter Anmerkung der eingetretenen und zu berücksichtigenden Aenderungen — aufgenommen, die älteren, in Kraft gebliebenen ergänzenden Gesetze eingeschaltet, Entwürfe von Verfügungen, Auflassungserklärungen und Eintragungsbewilligungen sowie Tabellen zur Berechnung der Kosten und Stempel beigefügt, die Einrichtung und Fortschreibung der Grundsteuerbücher dargestellt u. s. w. Glaubt somit der Verfasser sich der Hoffnung hingeben zu dürfen, ein brauchbares Hülfsbuch — zu dessen

Ergänzung die Ausführungs-Verfügungen des Justiz-Ministers und des Finanz-Ministers aufgenommen sind — bieten zu können, so ist demselben doch wohl bewußt, daß noch manche Verbesserung vorzunehmen und manche Lücke auszufüllen ist. In Berücksichtigung der gebotenen Beschleunigung wird dieserhalb um nachsichtige Beurtheilung gebeten.

Neustadt O.-Schl., den 4. September 1872.

Vorwort zur zweiten Ausgabe.

Die zweite Ausgabe dieses Buches ist durch die Aufnahme der Instruktion des Justiz-Ministers zu dem Kostentarif, der allg. Verfügung v. 14. November 1872, betreffend die Bureau-Verwaltung bei den Grundbuchämtern, und der Anweisung des Finanz-Ministers zu dem Stempelabgaben-Gesetze vom 19. September 1872 vervollständigt. Durch eine nochmalige Bearbeitung unter gleichzeitiger Berücksichtigung der bisherigen Literatur und der vielfachen an mich ergangenen Anfragen hat außerdem der Commentar erhebliche Vermehrungen und Verbesserungen erhalten, z. B. Anmerkung 96. S. 71 über das Consensprincip, Anmerk. 197 S. 142 ob die in blanko abgetretenen Grundschuldbriefe als Inhaber-Papiere anzusehen sind, Anm. S. 316 über die Prüfung der Sicherheit einer Hypothek oder Grundschuld, Anm. 195 S. 289 über die Löschung der Altentheile u. s. w. erhalten. Das inzwischen erschienene Werk: Preußisches Grundbuchrecht von Dr. Franz Förster, Geh. Ob. Justizrath u. s. w. hat leider bei dem Gesetze über den Eigenthumserwerb noch nicht benutzt werden können; es mag jedoch bemerkt werden, daß Förster (a. a. O. S. 69 und 159) meinen Ansichten über den Ort der Eintragung der Arreste wegen Geldansprüche und über die Auslegung des Wortes „bewilligt" in § 19 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb (vergl. Anm. 112 **b.** S. 81 und Anm. 99 S. 73) beigetreten ist.

Berlin, den 20. December 1872.

Der Verfasser.

Inhalts-Verzeichniß.

Berichtigungen.

S. 7 Zeile 7 v. u. lies statt Art. — Cent.
„ 29 „ 16 v. o. „ „ vor — an.
„ 54 „ 18 v. u. „ „ Gesetz — Recht.
„ 57 „ 9, 10 v. u. sind die Worte: Löschungen u. s. w. zu streichen. (Vergl. S. 283.)
„ 72 „ 26 v. u. ist vor den Worten: „die Löschung“ einzuschalten: und daß.
„ 85 „ 2 v. u. ist das Wort nur zu streichen.
„ 86 „ 10 v. o. lies statt ausgenommen hiervon — mit Ausnahme.
„ „ „ 11 v. o. „ „ eingetragene — eingetragenen.
„ 196 „ 6 v. u. „ „ § 72 — § 62.
„ 197 ist zur Anm. b. zu vergl. die Min.-Verf. v. 14. Nov. 1872.

Allgemeine Verfügung

vom 31. Januar 1873, — betreffend die Zurückführung der bereits angelegten Folien des Grundbuchs auf das Steuer-Kataster in den sechs östlichen Provinzen der Monarchie, ausschließlich Neuvorpommern und Rügen.

Von mehreren Grundbuchämtern ist beantragt worden, den Grundbuchämtern Abschriften der Grundsteuer-Mutterrollen mitzutheilen, weil die Abschriften der Grundsteuer-Flurbücher nicht das geeignete Material enthielten, um die Uebereinstimmung der Grundbücher mit den Grundsteuerbüchern herbeizuführen.

Wenngleich die Grundbuchämter die in den Grundsteuer-Mutterrollen enthaltenen Zusammenstellungen der einem und demselben Eigenthümer gehörenden Parzellen nicht entbehren können, so erscheint doch die Mittheilung einer vollständigen Abschrift der Grundsteuer-Mutterrollen nicht geeignet, um die Zwecke der Grundbuchverwaltung vollständig zu erreichen, da diese Abschriften bei einem häufigen Eigenthumswechsel sehr bald veralten, und dann entweder gar nicht oder sehr schwer verwerthbar sein werden. Aus diesem Grunde ist für die Provinz Westphalen und Neuvorpommern bereits angeordnet, daß die Hypotheken-Behörden von den Grundeigenthümern in jedem einzelnen Falle die Beibringung eines von dem Katasteramte gegen die bestimmungsmäßigen Gebühren auszufertigenden Auszuges aus der Grundsteuer-Mutterrolle einzufordern haben, welcher eine Abschrift des betreffenden Mutterrollen-Artikels nach dem neuesten im Steuerkataster nachgewiesenen Bestande enthält, und in letzterer Beziehung bescheinigt ist.

Die Grundbuchämter in den sechs östlichen Provinzen der Monarchie, ausschließlich Neuvorpommern und Rügen, werden

deshalb angewiesen, sowohl behufs Zurückführung der angelegten Hypothekenbücher auf das Kataster, als in anderen Fällen, in welchen die Feststellung der einem Grundbesitzer gehörenden Grundstücke erforderlich wird, von den Grundbesitzern den neuesten von den Katasterbeamten mit dem Atteste der Richtigkeit versehenen Auszug aus der Grundsteuer-Mutterrolle einzufordern und nöthigenfalls, besonders wenn für denselben Eigenthümer mehrere Folien angelegt sind, durch nähere Vernehmung die Identität der im Grundbuche eingetragenen Grundstücke desselben mit den in der Grundsteuer-Mutterrolle verzeichneten festzustellen.

Die Grundbuchämter werden schließlich darauf aufmerksam gemacht, daß nach einer Mittheilung des Herrn Finanz-Ministers in den sechs östlichen Provinzen für alle selbstständigen Gutsbezirke, welche steuerpflichtige Liegenschaften von nicht mehr als Einem Eigenthümer enthalten, nur das Flurbuch, nicht aber die Mutterrolle angelegt ist, daß also in diesem Falle der neueste Auszug den Auszug aus der Mutterrolle vertritt.

Berlin, den 31. Januar.

Der Justiz-Minister.
Leonhardt.

Vgl. Anmerkung 6, S. 444 ff.

Einleitung.[1])

Das Immobiliarsachenrecht steht in Preußen seit langer Zeit mit öffentlichen Grund- und Hypotheken-Büchern in enger Verbindung. Abgesehen von Gesetzen und Statuten lokaler Geltung und dem für den ganzen damaligen Preußischen Staat 1704 unternommenen, aber mißglückten Versuche (Edikt vom 20. September 1704, zurückgenommen durch Patent v. 22. November 1704 — C. C. M. II. Abth. 2. Sp. 39—42—), wurde zuerst durch die Hypotheken- und Konkurs-Ordnung vom 4. Februar 1722 — C. C. M. II. 2. Sp. 103. Nr. XXXIX. — die Einrichtung der Grund- und Hypotheken-Bücher allgemein eingeführt. Für das neu gewonnene Schlesien erließ Friedrich der Große unter dem 4. August 1750 eine Land- und Hypotheken-Ordnung und bestimmte mittelst Cirkular-Reskripts vom 25. September 1750, daß man sich nach dieser Ordnung, „soweit in derselben etwas zur Sicherheit derer Kreditoren disponirt und applikabel", in den übrigen Provinzen richten solle. — C. C. M. cont. IV. Nr. 103. S. 263—265. — Diesen Gesetzen folgte die Allgemeine Hypotheken-Ordnung für die gesammten Königlichen Preußischen Staaten vom 20. Dezember 1783, welche von Suarez entworfen, nach den Erinnerungen des Hauptbank-Direktorii, der Gesetz-Kommission und des Kammergerichtsraths Friese endgültig am 20. Dezember 1783 festgestellt und seit dem 1. Juni 1784 in Kraft getreten ist. Diese Hypotheken-Ordnung ist ihrem wesentlichen Inhalte nach ein nur den formellen Theil des Grundbuchrechts regelndes Gesetz. Sie überweist die Feststellung der Grundsätze über „Erlangung, Uebertragung und Aufhebung" des Eigenthums und der hypothekarischen und sonstigen dinglichen Rechte

[1]) Vergl. Motive und Bericht der Kommission des Herrenhauses. (Nr. 27.)

lediglich dem „künftigen Gesetzbuche" und will nur festsetzen, „wie die Hypothekenbücher einzurichten, was für Realrechte und Lasten in selbigen zu vermerken und was bei deren Eintragung, Umschreibung auf andere und Löschung . . . zu beobachten ist." Ihren Abschluß und die vollständigere Ausbildung der in der Hypotheken-Ordnung enthaltenen Prinzipien fand die damalige Reform somit erst durch das am 1. Juni 1794 in Kraft getretene Allg. Landrecht für die Preußischen Staaten. Das durch diese beiden Gesetzbücher statuirte, mit den Hypothekenbüchern im engsten Zusammenhange stehende Immobiliarsachenrecht galt lange Zeit als das Muster der Gesetzgebung auf diesem Rechtsgebiete; seine Vorzüge fanden die allseitigste Anerkennung; es diente, Oldenburg und Baden ausgenommen, allen anderen deutschen Staaten als Grundlage ihrer eigenen Gesetzgebung und unter seinem Schutze entwickelte sich ein reeller, im Wesentlichen für alle Theile befriedigender Immobiliarkredit.

Bei dieser allgemeinen Anerkennung des Systems ist es erklärlich, daß den durch die allmälige Aenderung der Verkehrs- und Kredit-Verhältnisse veranlaßten Reformbestrebungen gegenüber die Beibehaltung der leitenden Prinzipien mit einer gewissen Aengstlichkeit und Hartnäckigkeit verfochten wurde. Ausgenommen die, die s. g. Hypothek des Eigenthümers betreffenden Gesetze enthalten weder die Gesetze, welche die Preußische Hypotheken-Ordnung in die neu- und wiedererworbenen Landestheile einführten, noch diejenigen späteren Gesetze, welche mit dem Immobiliarsachenrecht im Zusammenhange stehen, prinzipielle Aenderungen und erhebliche Eingriffe in das System des Preußischen Hypothekenrechts. Die Letzteren suchen im Wesentlichen nur formale Mängel zu beseitigen, das Verfahren unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Kostenpunkts zu vereinfachen und die prozessualische Verfolgung der dinglichen Rechte zu erleichtern. Auch das in dieser Beziehung wichtigste und umfassendste Gesetz, die sogenannte Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853, ist noch unter der Voraussetzung, „daß die den Kredit sichernden und durch eine langjährige Erfahrung bewährten Hauptgrundsätze unseres Hypothekenwesens nicht verlassen werden dürften", abgefaßt worden und die Ministerial-Instruktion vom 3. August 1853 bezeichnet ausdrücklich als den Hauptzweck dieses Gesetzes, „das Verfahren in Hypotheken-Sachen, wie es sich nach der Hypotheken-Ordnung und den

dieselbe ergänzenden und erläuternden späteren Bestimmungen gestaltet hat, den Bedürfnissen und der praktischen Erfahrung gemäß zu vereinfachen." Es kann daher nicht befremden, daß auch das Gesetz vom 24. Mai 1853 den Anforderungen des Verkehrs nicht genügte. Die Verkehrsverhältnisse hatten sich seit dem Anfange des Jahrhunderts vollständig umgestaltet. Der rapide sich steigernde Handel, die großartigen Anlagen der Eisenbahnen und anderer industrieller Unternehmungen, die in den mannigfaltigsten Anleihen sich ausprägenden Kreditbedürfnisse der Staaten und anderer korporativer Verbände, die sich immer weiter ausdehnende internationale Gestaltung der Börse hatten zur Folge, daß sich das Kapital mehr und mehr von dem Hypothekenverkehr zurückzog. Indem die neuen Gelegenheiten zur Kapitalsanlage Vortheile boten und bieten, welche die Grundstücks-Hypothek nie bieten kann, mußte das spekulirende Kapital wachsen und sich das eine ruhige, dauernde Anlage suchende Kapital vergeringern. In dem Mangel des Kapitals gegen reale Sicherheit, der sogenannten Hypothekennoth, welche sich noch um so fühlbarer machen mußte, als die Grundbesitzer die Landwirthschaft nach neuen, rationelleren Grundsätzen und in der immer mehr gebotenen Verbindung mit kommerziellen und industriellen Unternehmungen betreiben und deßhalb jetzt ein größeres Betriebskapital als in früheren Zeiten gebrauchen, lag denn auch der wesentlichste Antrieb für eine, auch das materielle Recht betreffende Reform auf dem Gebiete des Hypothekenrechts, welche in jüngerer Zeit von Jahr zu Jahr, immer häufiger und dringender, amtlich und außeramtlich, in durchgreifendster Weise angestrebt wurde.

Die Zielpunkte, welche man bei der Reformbestrebung im Auge hatte und welche in zahlreichen Publikationen aufgestellt und begründet wurden, haben zuerst im Herrenhause der von Meding und Genossen unter dem 10. Februar 1857 eingebrachte Antrag und der darüber erstattete Kommissions-Bericht näher dahin präzisirt:

Vereinfachung des Verfahrens durch Beseitigung der Hindernisse und Förmlichkeiten, welche den Verkehr unnütz belästigen, Verminderung der Kosten, Erleichterung der Uebertragung der Hypotheken-Dokumente und Annäherung derselben an Inhaber-Papiere, Ueberweisung der Hypothekensachen an Einzelbeamte,

Verbindung des Hypothekenbuchs mit dem Kataster und Vereinfachung der Beglaubigungsform.

Das Herrenhaus erhob die Anträge in der Sitzung vom 28. April 1857 mit der Resolution zum Beschluß, die Königliche Staatsregierung dringend zu ersuchen, unter Berücksichtigung derselben baldmöglichst einen Gesetzentwurf zur weiteren Reform des Hypothekenwesens in den Landestheilen, in denen die Hypothekenordnung vom 20. Dezbr. 1783 zur Anwendung kommt, vorzulegen. Der damalige Justiz-Minister Simons glaubte, diesen Anträgen keine Folge geben zu dürfen; er trat denselben in einer Denkschrift entgegen, in welcher, auf die gutachtlichen Aeußerungen der Obergerichte gestützt, ausgeführt wurde, daß die gewünschte Reform im Prinzipe bedenklich, für den Realkredit eher nachtheilig als vortheilhaft, dem wahren Recht und Rechtsbewußtsein widerstrebend und finanziell zur Zeit unausführbar sei. Die Reformbestrebungen der Landesvertretung wurden damit jedoch nicht zum Schweigen gebracht. Unter dem 14. März 1860 faßte das Haus der Abgeordneten eine Resolution, welche die Staatsregierung von Neuem aufforderte, die hinsichtlich des Hypothekenwesens bestehenden Erschwerungen im Interesse des Realkredits zu beseitigen und in der Session von 1861 wurde von den Abgeordneten Conrad, von Below, Behrend und von Forkenbeck, in der Session von 1862 von den Abgeordneten Roepell, von Forkenbeck und von Hennig vollständig kodifizirte Gesetzentwürfe über das Hypothekenrecht eingebracht, welche aber zu einer weiteren Berathung nicht gelangt sind.

Inzwischen hatte auch das Justiz-Ministerium eine andere Stellung zu der Angelegenheit eingenommen. Durch die Allerhöchste Kabinets-Ordre vom 23. Februar 1863 haben des Königs Majestät befohlen:

> diese wichtige Angelegenheit mit möglichster Beschleunigung zu fördern, und insbesondere den Vorschlag, bei den Vorberathungen sachkundige Männer aus den betheiligten Kreisen mit ihrer Einsicht und Erfahrung zu hören, in Erwägung zu ziehen.

In Folge dieser Allerhöchsten Anweisung, in welcher der Weg der Reform dahin vorgezeichnet wurde, daß es bei der Feststellung der allgemeinen Gesichtspunkte ebenso, wie bei der speziellen Durchführung wesentlich auf die Befriedigung der prak-

tischen Bedürfnisse des öffentlichen Verkehrs ankomme, ist 1864 im Justiz-Ministerium der „Entwurf eines Gesetzes über das Hypothekenwesen und einer Hypotheken-Ordnung für Preußen" ausgearbeitet, durch den Druck veröffentlicht und den Appellations-Gerichten, den landwirthschaftlichen Behörden und den Universitäten zur Begutachtung mitgetheilt worden. Die zahlreichen Ausstellungen, die er sowohl in seinen Prinzipien, als in einzelnen Bestimmungen erfuhr, haben es nicht räthlich erscheinen lassen, diesen Entwurf in die weiteren legislativen Stadien zu bringen.

Auf dem Wege der Reform geschah ein weiterer erheblicher Schritt, als in der Session von 1867—1868 ein Gesetzentwurf, betreffend die Einführung von Grund- und Hypotheken-Büchern und die Verpfändung von Seeschiffen in Neuvorpommern und Rügen vorgelegt wurde und fast unverändert zur Annahme gelangte, so daß dessen Publikation schon unter dem 21. März 1868 (Ges.-Samml. S. 293) erfolgen konnte. Dieses Gesetz, bei dessen Berathung man davon ausging, daß die Einführung der Hypothekenordnung von 1783 für die bezeichneten Gebietstheile sich nicht empfehlen lasse, „weil dieselbe mit der materiellen Gesetzgebung des in Neuvorpommern nicht gültigen Allg. Landrechts im Zusammenhange stehe, die Prüfung der Rechtsgeschäfte durch den Hypothekenrichter zu erheblichen Weiterungen des Hypothekenverkehrs geführt habe und die Einführung der Hypothekenordnung unerläßlich eine nicht für nothwendig zu erachtende Abänderung des gemeinen Rechts in Beziehung auf die Form der Rechtsgeschäfte erfordern würde", schließt sich bereits selbstständig den neueren Reformbestrebungen und Prinzipien im Wesentlichen an und konstituirt namentlich die Freiheit der Hypothek von der Obligation, die Eigenthümerhypothek, die Absonderung der Hypothekenämter von den Gerichten, Vereinfachung der Dokumente, Beschränkung des Legalitätsprinzips, Beseitigung der Offenlegung des Rechtsgeschäfts bei dem Grundeigenthumserwerb und größere Sicherheit der Rechtsverfolgung gegen gewisse gemeinrechtliche Einreden.

Mit dem Erlasse dieses Gesetzes trat um so dringender und unabweisbarer die Nothwendigkeit hervor, auch den übrigen Provinzen die Wohlthaten einer gleichen Reform zu Theil werden zu lassen. Der Justiz-Minister Dr. Leonhardt, auf den inzwischen die Leitung des Justiz-Ministeriums übergegangen war, legte auch

bereits in der Session von 1868—1869 dem Hause der Abgeordneten den Entwurf eines Gesetzes über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten, sowie den Entwurf einer Grundbuchordnung vor und erneuerte, da die Entwürfe damals nicht zur verfassungsmäßigen Erledigung gelangten, die Vorlegung in revidirter Fassung in der folgenden Session des Landtages 1869—70. Von dem Hause der Abgeordneten, nicht aber von dem Herrenhause, sind in dieser Session die Entwürfe durchberathen und unter Einverständniß mit der Staatsregieruug über die meisten Abänderungen angenommen. In der Session von 1871—72 — das Jahr vorher. mußte die erneuerte Vorlegung wegen des Krieges unterbleiben — wurden daher die einer abermaligen Revision unterzogenen Entwürfe zuerst in das Herrenhaus gebracht und gelangten daselbst unter Einfügung wesentlicher Modifikationen zur Annahme, welche bei der darauf erfolgten Berathung im Hause der Abgeordneten nur zum Theile abgeändert wurden. In der Sitzung des Herrenhauses vom 20. März 1872 genehmigte dasselbe die Gesetzentwürfe in der Fassung, wie sie aus den Berathungen des Hauses der Abgeordneten hervorgegangen waren. Nachdem einige Mängel in der Anordnung und den Formularen, welche sich in Folge der beschleunigten Berathung eingeschlichen hatten, in der Sitzung der beiden Häuser des Landtags vom 20. April 1872 ihre Erledigung gefunden haben, sind folgende, die Reform betreffenden Gesetze:

- Gesetz über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten. Vom 5. Mai 1872.
- Grundbuch-Ordnung. Vom 5. Mai 1872.
- Gesetz über die Form der Verträge, durch welche Grundstücke zertheilt werden. Vom 5. Mai 1872.
- Gesetz, betreffend die Stempelabgaben von gewissen, bei dem Grundbuchamte anzubringenden Anträgen. Vom 5. Mai 1872.

in der Ges.-Samml. St. 28. S. 433—512 publizirt worden.[2])

---

[2]) Der amtliche Abdruck der Gesetze enthält noch einige Inkorrektheiten, welche bei der Schlußredaktion nicht beseitigt sind, als: § 121 d. Gr.-B.-O. fehlt in der ersten Zeile nach „Vormerkung" ein Komma; Formular I. Ueberschrift muß es statt „Art. . Nr. . ." heißen: „Art. Nr. . ." oder nur

Bei der Prüfung und Würdigung dieser neuen Gesetze sind zwei Gesichtspunkte festzuhalten. Zunächst ist gegenüber der zu Tage getretenen Beengtheit des Realkredits, von der die Reformbestrebungen ihren Ausgang genommen haben, zu berücksichtigen, daß, wie die Motive mit Recht hervorheben, Alles, was eine Reform auf diesem Gebiete zu leisten vermag, nur in der Herstellung einer klaren, auf festen Grundprinzipien beruhenden Gesetzgebung und insbesondere in der Beseitigung formeller Hindernisse und Erschwerungen bestehen kann; über diese Grenze hinaus kann keine Reform dem Realkredit zu Hülfe kommen. Der zweite Gesichtspunkt, auf den hier aufmerksam gemacht werden soll, ist von dem Geh. Ober-Justiz-Rath Dr. Förster, welcher als Kommissar des Justiz-Ministerii die Entwürfe ausgearbeitet und in den Häusern des Landtags vertreten hat, bei der Vertheidigung des Gesetzentwurfs hervorgehoben. Derselbe bemerkte, daß man die Gesetzentwürfe nicht blos messen dürfe nach dem Maße derjenigen Bedürfnisse, die im Gebiete der Hypotheken-Ordnung und des Allg. Landrechts hervorgetreten seien. Wenn diese Bedürfnisse allein hätten entscheidend sein sollen, so hätte die Reform allerdings eine viel enger begrenzte sein können; man hätte sich begnügen können, Beschränkungen, Hindernisse, einiges Veraltete hinwegzuräumen, Kontroversen in der Judikatur zu entscheiden, hier und da formale Erleichterungen eintreten zu lassen, aber man hätte dann auf eine Einheit des Rechts in Preußen und auf einen Anschluß an die neuere Gesetzgebung in anderen Deutschen Staaten von vornherein verzichten müssen. Der Justizminister Dr. Leonhardt selbst erklärte in dieser Beziehung, daß es auch in dieser Materie darauf ankomme, an Stelle der drei in unserem Staate gültigen Rechtssysteme — des Allg. Landrechts, des Rheinischen Rechts und des gemeinen Rechts — ein neues, allgemein gültiges Recht zu setzen, welches sich auf die heutige Entwickelung des Rechts- und Kulturlebens stützen, den

„Art. . ." (Vergl. Anmerkung zu § 4 d. Grundb.-Ordn.). Anl. D. Zeile 9 von unten in d. Ges.-Samml. muß es statt „Dez." heißen „Art"; Zeile 7 von unten statt „Art. . . Nr. . ." wieder „Art. Nr. . ."; Anlage H. fehlen zwischen Ueberschrift und Eintragungsvermerk die Worte: „Abtheilung III.", ist Zeile 5 v. u. nach „Hypotheken" zuzufügen „oder Grundschulden" und dieselbe Zeile mit gesperrter Schrift zu drucken; Kosten-Tarif § 1 Zeile 2 v. u. muß es statt § 40 heißen: § 59. Ein Druckfehler findet sich S. 509 (G.-S.) Zeile 6 v. o., wo statt Gerechtigten „Gerechtigkeiten" zu lesen ist.

Forderungen des heutigen Verkehrs gerecht werden müsse und die Grundlage für eine allgemeine deutsche Gesetzgebung bilden könne.

Der nachstehende Kommentar, welcher sich dem Abdrucke der Gesetze anschließt, hat vorzüglich den Zweck, auf die Abweichungen der neuen Gesetze von dem bisherigen Rechte aufmerksam zu machen und die Anwendung derselben in der Praxis zu erleichtern. Liegt es somit außerhalb der Aufgabe, die neuen Prinzipien und Bestimmungen von dem legislatorischen Gesichtspunkte weiter, als für das Verständniß erforderlich erscheint, in Betracht zu nehmen, so darf doch den Gesetzen eine besondere Anerkennung nicht versagt werden wegen ihrer übersichtlichen Anordnung, der klaren und prägnanten Ausdrucksweise, der Vermeidung jeder Kasuistik und der Reinheit der Sprache. In letzter Beziehung sind insbesondere, wo irgend angänglich, den bisherigen, aus dem Römischen und gemeinen Rechte übernommenen technisch-juristischen Ausdrücken deutsche Worte substituirt, welche zum Theil der deutschen Rechtssprache nicht mehr fremd sind, zum Theil die Begriffe so verständlich bezeichnen, daß sie sich leicht einbürgern und zur Bildung einer festen, deutschen Rechtssprache beitragen werden.

Die neuen Gesetze treten nach Inhalt der Einleitung zunächst nur für die Landestheile, in welchen das Allg. Landrecht und die Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 gilt, mit Ausschluß der Gebietstheile der Provinz Hannover, und zwar am 1. Oktober 1872 in Kraft. Behufs der Einführung der Gesetze in andere Gebietstheile sind in der Session 1871—72 bereits von der Staatsregierung Gesetzentwürfe über das Grundbuchwesen in Neuvorpommern und Rügen, in der Provinz Schleswig-Holstein, in dem Bezirk des Appellations-Gerichts zu Kassel, in dem Bezirk des Justiz-Senats zu Ehrenbreitstein und in den Hohenzollernschen Landen vorgelegt, welche jedoch zu einer Berathung bisher nicht gelangt, vielmehr auf Grund der Allerh. Ermächtigung vom 10. Juni 1872 zurückgezogen sind, um sie mit den Gesetzen vom 5. Mai 1872 in Uebereinstimmung zu bringen und den Provinziallandtagen vorzulegen. Auch dem Landtage der Provinz Hannover ist ein das Grundbuchwesen betreffender Gesetzentwurf inzwischen vorgelegt.

Das Gesetz über den Eigenthumserwerb und die Grundbuchordnung sind keine s. g. Novellen, sondern haben den Charakter

einer **Kodifikation**. Sie umfassen das ganze Immobiliarsachenrecht in seiner Verbindung mit öffentlichen Grundbüchern, das **Grundbuchrecht**. Das erste Gesetz soll die **materiellen**, das zweite die **formellen** Rechtsvorschriften enthalten; die Grundbuchordnung ist somit gewissermaßen der zweite Theil oder die Ausführungsordnung des Grundeigenthumsgesetzes; beide Gesetze sind deshalb auch in der praktischen Handhabung nicht von einander zu trennen und ergänzen sich in vielen Punkten oft derartig, daß bezüglich mehrerer Bestimmungen mit Recht gefragt werden kann, ob es nicht besser gewesen wäre, diese oder jene Bestimmung der Grundbuchordnung in das materielle Gesetz aufzunehmen. Dieser Charakter der Kodifikation[3]) ist von Erheblichkeit für die Beurtheilung des Verhältnisses der neuen Gesetze zu dem bisherigen Rechte. In dieser Beziehung bestimmt zwar der §. 143 der Grundbuchordnung, daß mit dem 1. Oktober 1872 die Hypothekenordnung vom 20. Dezbr. 1783 und alle dieselben ergänzenden und abändernden Gesetze aufgehoben seien[4]). Das Gesetz über den Eigenthumserwerb enthält hingegen eine derartige Bestimmung nicht. Der im Entwurfe dahin vorgeschlagene Paragraph: „Alle diesem Gesetze entgegenstehenden Vorschriften werden aufgehoben," hat keine Annahme gefunden. Die Motive bemerkten zur Rechtfertigung:

„Die Natur einer Kodifikation bringt es mit sich, das ältere Recht durchgreifend aufzuheben. Im vorliegenden Fall kann aber die Aufhebung nicht blos darin bestehen, daß die betreffenden einzelnen Paragraphen oder Gesetze bezeichnet würden, weil viele von diesen auch noch allgemeine, durch dieses Gesetz nicht betroffene Beziehungen haben und für diese ihre Gültigkeit behalten müssen. Die Bestimmungen in I. 10. A. L.-R. beziehen sich auch auf den Erwerb beweglicher Sachen, die §§. 1—70. I. 20. A. L.-R. enthalten die allgemeinen Grundsätze über das Pfandrecht, beziehen sich mithin auch auf das sogenannte Pfandrecht

---

[3]) Vergl. Anmerk. zu § 12 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb u. Einleitung zum 3. Abschn. desselb. Ges. Anmerk. 90, 91.

[4]) Vergl. Anmerk. zu § 143 d. Grundb.-Ord. Zu den aufgehobenen Gesetzen gehören insbesondere die Kab.-Ordre v. 9. Mai 1839 und das Gesetz vom 24. Mai 1853, „**einige Abänderungen der Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 betreffend**." Vergl. § 49 der Grundb.-Ord. und die Anmerk. zu demselben.

im engern Sinn. Es kann daher nur die beziehungsweise Aufhebung solcher Bestimmungen in ihrer Anwendung auf die durch dieses Gesetz normirten Rechtsmaterien angenommen werden. Die §§ 227—238, 242, 390—457, 466—535. I. 20. A. L.-R., die Anhangs-Paragraphen 52, 53, 54, die Deklarationen vom 3. April 1824 und 21. März 1835 sind durch die Bestimmungen dieses Gesetzes aufgehoben."

Die Kommission des Herrenhauses, welche den erwähnten Paragraphen des Entwurfes ablehnte, hat diesen Ausführungen einen prinzipiellen Widerspruch nicht entgegengesetzt, die Bestimmung in ihrer Allgemeinheit vielmehr nur für werthlos erachtet.[5]) Es steht somit das neue materielle Recht den bisherigen Gesetzen, wie jedes jüngere Gesetz dem älteren widerstreitenden gegenüber und nach den allgemeinen Rechtsgrundsätzen über die rückwirkende Kraft der Gesetze kann es nicht zweifelhaft sein, daß die dem materiellen Rechte angehörigen, von dem bisherigen Rechte abweichenden Vorschriften auf Rechtsverhältnisse, die aus der Zeit vor ihrer Gesetzkraft herrühren, nur insoweit anzuwenden sind,

---

[5]) Bericht der Kommission des Herrenh. zu § 66: „Zuvörderst bemerkte der Regierungskommissar, daß bei der Redaktion des Entwurfes in ernste Erwägung gezogen sei, ob die gesetzlichen Bestimmungen, welche durch die neue Kodifikation aufgehoben würden, speziell aufzuführen seien. Es habe sich jedoch gezeigt, daß die Schwierigkeiten einer Aufzählung im Einzelnen fast unüberwindlich seien, die Lösung derselben müsse der Wissenschaft und Judikatur, und wenn sich doch in der Praxis ein Bedürfniß dazu ergäbe, einem aushelfenden Gesetze überlassen bleiben.

Ein prinzipieller Widerspruch hiergegen wurde zwar nicht erhoben, wohl aber betont, daß sich hieraus in praxi nothwendiger Weise sehr viele Kontroversen ergeben würden, daß das Kapital sehr sensibel sei und wegen der Besorgniß vor diesen Zweifeln und Kontroversen, welche durch das neue Gesetz in die Hypothekengesetzgebung hineingetragen würden, sich möglicherweise vom Realkredit noch mehr als bisher zurückziehen werde und daß sich an dieser Stelle von Neuem der Mangel eines Einführungsgesetzes oder wenigstens eines allgemeinen Theils zum Gesetze geltend mache. Der Paragraph des Entwurfs in seiner Allgemeinheit habe keinen Werth, denn daß im Allgemeinen das jüngere Gesetz dem widerstreitenden älteren vorgehe, sei selbstverständlich und brauche vom Gesetzgeber nicht erst gesagt zu werden, im Gegentheil, es könnten aus solcher Norm irrige Schlüsse gezogen, z. B. die Aufhebung der den Landschaften statutenmäßig ertheilten dem Gesetze entgegenstehenden Berechtigungen gefolgert werden.

Es wurde hiernach der Antrag gestellt, den Paragraphen ganz abzulehnen, wofür sich auch die Majorität entschied."

als dies nach den allgemeinen Regeln über die Rückwirkung der Gesetze überhaupt zulässig ist (Bornemann, Erört. S. 7—28. ff.). Außerdem ist aber aus der Natur der Kodifikation gefolgert, daß auch diejenigen Bestimmungen des bisherigen Rechts außer Kraft getreten sind, welche zwar durch die neuen Bestimmungen nicht ausdrücklich ersetzt, vielmehr stillschweigend übergangen sind, obgleich sie mit den vollständig und einheitlich neu geregelten Rechtsverhältnissen im unmittelbaren Zusammenhange stehen.[6])

Durch die vielfachen Aenderungen, welche der Gesetzentwurf erlitten hat, ist nun aber dessen Charakter als Kodifikation in wesentlichen Beziehungen alterirt; bezüglich des Eigenthumserwerbes ist nur der Erwerb durch freiwillige Veräußerung und die Wirkung der Eintragung als Eigenthümer anderweitig geregelt; das Gesetz disponirt nicht mehr über die Entstehung der dinglichen Rechte und endlich ist neben der Hypothek des Entwurfs — der Grundschuld — die bisherige accessorische Hypothek, als anderweitige Belastung von Grundstücken beibehalten. Neu eingeführt und vollständig kodifizirt ist nur das neue Institut der Grundschuld. (Siehe Anmerkung 3). Hierdurch ist die Beantwortung der zur Erörterung gestellte Frage eine schwierigere geworden; wir beschränken uns, einzelne Punkte der Anmerkungen zu den einzelnen Paragraphen vorbehaltend,[7]) auf die Bemerkung, daß, so weit das Gesetz den Charakter einer Kodifikation nicht in Anspruch nehmen kann, der in der Anmerkung 6 hervorgehobene Grundsatz zur Anwendung zu bringen und die aus den Motiven mitgetheilte Bemerkung nur mit der größten Vorsicht aufzunehmen ist.

Für das Studium und das Verständniß der neuen Gesetze bieten die mit ausführlichen Motiven dem Landtage vorgelegten

---

[6]) Vergl. Achilles, die Preuß. Ges. über Grundeigenthum u. Hypothekenrecht, S. 93. — Dernburg, Preuß. Privatr. S. 399: „Die allgemeinen Grundsätze — bemerkt derselbe — führen zwar dahin, daß das ältere Recht außer Wirksamkeit tritt, insofern es dem neuen widerspricht, nicht aber zu dem Resultate, daß Rechtssätze um deßwillen beseitigt sind, weil sie in dem Gesetze nicht erwähnt werden. Wenn sich auch aus den Motiven schließen läßt, daß die Absicht des Redakteurs des Gesetzes eine weitere war, so hat das Gesetz diese Absicht nicht verwirklicht.“ — Vergl. L. Sternberg, Medit. disc. S. 262. —

[7]) Vergl. z. B. Anmerk. zu § 43 d. Gesetz. über den Eigenthumserwerb, Anmerk. zu § 29 der Grundbuch-Ordnung, u. s. w.

Entwürfe von 1868, 1869 und 1870, die Berichte der Komissionen der Häuser des Landtags von 1870 und 1872 und die bezüglichen Verhandlungen in den Plenar-Sitzungen das reichhaltigste Material.[8]) Von demselben ist jedoch nur unter steter Berücksichtigung der in Folge der Ueberarbeitung der Entwürfe

---

[8]) Es werden hervorgehoben:

Entwurf von 1868. Nr. 85 u. 122 der Drucksachen d. H. d. Abgeord. X. Legislatur-Periode. II. Session. Derselbe ist veröffentlicht unter dem Titel:

Die Preuß. Gesetzentwürfe über Grundeigenthum und Hypothekenrecht nebst Motiven. Herausgegeben vom Königl. Justiz-Ministerium. Berlin 1869. (R. v. Decker.)

Entwurf von 1869. Nr. 23, 24 u. 68 der Drucksachen d. H. d. Abgeord. X. Legislatur-Periode, III. Session. Hierzu

Bericht der X. Kom. über den Entwurf eines Gesetzes über den Eigenthumserwerb u. s. w. vom 15. Dezember 1869. Nr. 212 der Drucksachen. Berichterstatter: Abg. v. Puttkammer.

Bericht der X. Kom. über den Entwurf einer Grundbuch-Ordnung vom 8. Januar 1870. Nr. 234 der Drucksachen d. H. d. Abgeord. Berichterstatter: Abg. Bahlmann.

Bericht der X. Kom. über den Kosten-Tarif vom 8. Januar 1870. Nr. 235 der Drucksachen d. H. d. Abgeord. Berichterstatter Abg. v. Seydewitz.

Bericht der X. Kom. über den Entwurf eines Gesetzes, betreffend die Stempelabgaben u. s. w. v. 14. Januar 1870. Nr. 252 d. Drucksachen d. H. d. Abgeord. Berichterstatter: Abg. v. Seydewitz.

Entwurf von 1871. Nr. 8 d. Drucksachen d. Herrenh. Nr. 22 der Drucksachen d. H. d. Abgeord. Hierzu:

Bericht der VIII. Kom. über d. Entwurf eines Gesetzes über den Eigenthumserwerb u. s. w. Nr. 27 d. Drucksachen d. Herrenh. Berichterstatter: Dr. von Goßler.

Bericht der VIII. Kom. über d. Entwurf einer Grundbuch-Ordnung. Nr. 45 d. Drucksachen d. Herrenh. Berichterstatter: Dr. v. Goßler.

Bericht der VIII. Kom. über den Kosten-Tarif. Nr. 40 der Drucksachen d. Herrenh. Berichterstatter: Graf zur Lippe.

Bericht der XVII. Kom. über den Entw. eines Gesetzes über d. Eigenthumserwerb u. s. w. Nr. 200 d. Drucksachen d. H. d. Abg. Berichterstatter: Abg. Langerhans.

Bericht der XVII. Kom. über den Entwurf einer Grundbuch-Ordnung. Nr. 233 der Drucksachen d. H. d. Abgeord. Berichterstatter: Abg. Bahlmann.

Bericht der XVII. Kom. über den Kosten-Tarif Nr. 234 der Drucksachen d. H. d. Abgeord. Berichterstatter: Abg. Evers.

Bericht der XVII. Kom. über den Entwurf eines Gesetzes betr. die Stempel-Abgaben. Nr 235 der Drucksachen d. H. d. Abg. Berichterstatter: Abg. Evers.

und der verschiedenen Beschlüsse der Häuser des Landtags eingetretenen Aenderungen Gebrauch zu machen. Diejenigen Stellen aus den Motiven und Berichten, welche für das System und die Interpretation der neuen Gesetze von besonderer Wichtigkeit erschienen, sind in den Anmerkungen wörtlich mitgetheilt.

Den bezeichneten Materialien sind, indem im Uebrigen bezüglich der Literatur des Preußischen Hypothekenrechts auf die Zusammenstellung

„Literatur über das Hypothekenwesen des Preußischen Staates. Berlin 1868. (R. v. Decker.)"

verwiesen werden kann, noch folgende Schriften:

„Entwurf eines Gesetzes über das Hypothekenwesen und einer Hypotheken-Ordnung für Preußen. Nebst Motiven. Berlin 1864.

Entwurf einer Grundbuch-Ordnung für das Gebiet des Norddeutschen Bundes. Berlin 1868.

Die Reformen auf dem Gebiete des Immobiliarsachenrechts, von K. Hübner. Breslau 1869.

Hypothek und Grundschuld, von Dr. F. P. Bremer. Göttingen 1869.

Das Preuß. Immobiliarsachenrecht und dessen Reform nach den neuesten Entwürfen, von Hartmann. Elberfeld 1869.

Die Reform des Grundbuchrechts von Dr. K. Ziebarth. Halle 1869.

Die Preuß. Gesetzentwürfe über die Rechte an Grundvermögen von Dr. O. Bähr. Jena 1870.

Bemerkungen zu den Beschlüssen des Preuß. Abgeordnetenhauses über den Gesetzentwurf, den Erwerb u. s. w. betr., von W. Winter. Halle 1871.

Meditationes discontinuae über die Realkredit-frage und die Preuß. Gesetzentwürfe von Leo Sternberg. (Pseudonym.) Berlin 1872.

sowie ferner die Abhandlungen: von Heidenfeld und Philler in Gruchot's Beiträgen, Bd. 13. S. 866 und 887; von Kurlbaum, Behrend und Stüler in Behrend's Zeitschrift, Bd. 3, S. 732. 766. Bd. 4, S. 26; von v. Bar in dem Archiv für civil. Praxis, N. F. Bd. 53. S. 362 u. 363 u. A. anzureihen.

Es sind ferner inzwischen erschienen:

I. Text-Ausgaben.

1. Grundbuch-Ordnung. Vom 5. Mai 1872. Gesetz über den Eigenthumserwerb u. s. w. Gesetz über die Form der Verträge u. s. w. Gesetz, betreffend die Stempelabgaben u. s. w. — Berlin 1872. Verlag der Königlichen Geheimen Ober-Hofbuchdruckerei (R. von Decker). 8.

   Die Formulare sind in Quartformat abgedruckt.

2. Gesetz über den Erwerb von Grundeigenthum und dinglichen Rechten. Grundbuch-Ordnung nebst Formularen. — Kosten-Tarif. — Gesetz über die Stempelabgaben u. s. w. Breslau, Verlag von Maruschke u. Berendt 1872. 16.

   Dem Abdruck ist ein kurzes Inhalts-Verzeichniß beigegeben.

3. Grundbuch-Ordnung für den preußischen Staat. Nebst den dazu erlassenen Gesetzen über den Eigenthumserwerb u. s. w. Mit einer Einleitung über den Unterschied und Register. Arnsberg, 1872. A. L. Ritter.

   Die Einleitung — angeblich den Motiven entnommen — umfaßt zwei Seiten.

4. Grundbuch- und Hypotheken-Gesetze v. 5. Mai 1872, betr. Eigenthumserwerb und dingliche Belastung von Grundstücken, Bergwerken und selbstständigen Gerechtigkeiten. — Grundbuch-Ordnung. — Stempelabgaben u. s. w. Text mit Allegaten. Berlin, Fr. Kortkampf. 8.

II. Ausgaben, den Text und Materialien enthaltend.

1. Die neuen preußischen Grundbuch- und Hypotheken-Gesetze. Ergänzt und erläutert durch die vollständigen amtlichen Motive, die Kommissions-Berichte und Verhandlungen des Landtages von R. Höinghaus. Berlin, 1872. Gustav Hempel. 8. 309 S. 1 Thlr.

   Die Ausgabe erschien bereits vor der endgültigen Feststellung des Textes der Gesetze in der Sitzung der Häuser des Landtages vom 20. April 1872.

2. Die preußischen Grundbuch- und Hypotheken-Gesetze unter vollständigem Abdruck der amtlichen Motive, der Kommissions-Beschlüsse und Berichte und der Verhandlungen beider Häuser des Landtags geordnet von F. Werner, Kr.-Ger.-Director. Berlin. F. Kortkampf. Lex. Okt. 154 u. 212 S. 3 Thlr.

   Das Buch enthält nur die Materialien aus der letzten Sitzungsperiode, jedoch einschließlich der Plenar-Verhandlungen. Wenn gegenüber dem Buche sub II. 1 und dem vorliegenden Kommentare, in welchem das für die Interpretation wichtige Material aus den Jahren 1868—1872 wörtlich und nicht in Excerpten — wie zum größten Theile in dem Buche III. 1 geschehen — zum Abdruck gebracht ist, ein vollständiges Quellenwerk geboten werden sollte, so war die Aufnahme der Verhandlungen aus den Vorjahren, insbesondere der Berichte aus den Jahren 1869 und 1870 erforderlich.

III. Kommentare.

1. Die preußischen Gesetze über Grundeigenthum und Hypothekenrecht vom 5. Mai 1872, herausgegeben mit Einleitung und Kommentar in Anmerkungen von Alexander Achilles, Stadtrichter in Berlin. Berlin. Verlag von J. Guttentag (D. Collin). 1872. gr. 8. 248 S. 1 Thlr. 15 Sgr. —

2. Das Gesetz über den Eigenthumserwerb u. s. w., die Grundbuch-Ordnung und das Stempel-Abgaben-Gesetz vom 5. Mai 1872. Mit einem Kom-

mentar auf Grund der Materialien, der Rechtsprechung des Ober-Tribunals und der bisherigen Gerichts-Praxis, so wie mit einem Anhang, enthaltend die übrigen, bei Bearbeitung der Grundbuchsachen unentbehrlichen Gesetze, welche noch Gültigkeit haben und mit einem ausführlichen Sachregister. Herausgegeben von O. Philler, Kreisrichter. Magdeburg. Emil Baensch. gr. 8. 151 S. 1 Thlr.

Schließlich ist noch zu erwähnen, daß in dem ersten Bande von:

Lehrbuch des Preußischen Privatrechts von Dr. Heinrich Dernburg, Halle, Verlag der Buchhandlung des Waisenhauses, 1871—1872

die Lehre von dem Eigenthumserwerb an Grundstücken nach den Gesetzen vom 5. Mai 1872 behandelt worden ist.

I.

Gesetz

über

den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten.

Vom 5. Mai 1872.

Gesetz

über den

Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten. Vom 5. Mai 1872.[9]) (Ges.-Samml. Seite 433—445.)

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen rc. verordnen für die Landestheile, in welchen das Allgemeine Landrecht und die Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783. gilt, mit Ausschluß der Gebietstheile der Provinz Hannover[10]), unter Zustimmung der beiden Häuser des Landtages Unserer Monarchie, was folgt:

---

[9]) Das Gesetz zerfällt in folgende 5 Abschnitte:

I. Abschnitt: Von dem Erwerb des Eigenthums an Grundstücken. §§ 1—11.

II. Abschnitt: Von den dinglichen Rechten an Grundstücken. §§ 12—17.

III. Abschnitt: Von dem Recht der Hypothek und der Grundschuld. §§ 18—67.

1) Von der Begründung dieser Rechte. §§ 18—29.

2) Von dem Umfang des Hypotheken- und des Grundschuldrechts. §§ 30—33.

3) Von der Rangordnung der auf demselben Grundstück haftenden Hypotheken und Grundschulden. §§ 34—36.

4) Von der Wirkung des Rechts der Hypotheken und Grundschulden. §§ 37—51.

5) Von dem Uebergang der Hypotheken und Grundschulden. §§ 52—56.

6) Von der Löschung der Hypotheken und Grundschulden. §§ 57—67.

IV. Abschnitt: Von dem Bergwerkseigenthum und den selbstständigen Gerechtigkeiten. §§ 68—69.

V. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen. §§ 70—72.

[10]) Den Geltungsbereich des Gesetzes bilden somit die Provinzen Brandenburg, Pommern mit Ausschluß von Neuvorpommern und Rügen, Preußen, Schlesien, Posen, Sachsen, Westphalen und die Kreise Essen, Rees und Duisburg in der Rheinprovinz.

Erster Abschnitt.

Von dem Erwerb des Eigenthums an Grundstücken.

§. 1.

Im Fall einer freiwilligen Veräußerung wird das Eigenthum an einem Grundstück nur durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigenthumsüberganges im Grundbuch erworben.

§. 2.

Die Auflassung eines Grundstücks erfolgt durch die mündlich und gleichzeitig vor dem zuständigen Grundbuchamt abzugebenden Erklärungen des eingetragenen Eigenthümers, daß er die Eintragung des neuen Erwerbers bewillige und des Letzteren, daß er diese Eintragung beantrage. [11–26])

---

[11]) Das Gesetz scheidet bei dem Erwerbe des Eigenthums an Grundstücken u. s. w. die Fälle der freiwilligen Veräußerung von den übrigen Erwerbsarten. In den Fällen der freiwilligen Veräußerung, d. h. bei freiwilligen Uebertragungen des Eigenthums durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden tritt an die Stelle der bisherigen Traditionstheorie des Landrechts die Auflassungs- und Eintragungstheorie, und darin liegt eine der wesentlichsten Neuerungen des Gesetzes. Die Motive bemerken über das Verhältniß dieser beiden Theorien, über die Mängel der ersteren und die Vorzüge der letzteren im Wesentlichen Folgendes:

„Das Allgemeine Landrecht geht in der Lehre vom Eigenthumserwerb von der damaligen Theorie des gemeinen Rechts aus. Es fordert den titulus und modus acquirendi, und verlangt, wenige Ausnahmen abgerechnet, für den Erwerb beweglicher und unbeweglicher Sachen die Besitzergreifung (§. 3 I. 9.), welche bei den sogenannten mittelbaren Erwerbsarten durch die Uebergabe vermittelt wird (§ 1. I. 10). Da aber für Grundstücke Hypothekenbücher angelegt waren oder werden sollten, welche unzweifelhaft die Bestimmung hatten, nicht blos Pfand-, sondern auch wirkliche Grundbücher zu sein, d. h. durch sie die Eigenthumsverhältnisse an den Grundstücken klar zu stellen, so trat nothwendig das Bedürfniß für eine Bestimmung darüber hervor, welche Bedeutung die Eintragung des Eigenthümers für den Eigenthumserwerb selbst haben, in welches Verhältniß sie zu der Uebergabe als dem eigentlichen modus acquirendi treten sollte. Wäre man bei der Redaktion der Hypothekenordnung und des Allgemeinen Landrechts ausschließlich den Grundsätzen des Deutschen Rechts von der Auflassung gefolgt, so hätte man in die Eintragung, und nur in diese die Wirkung des Erwerbes legen und der Uebergabe auf Grund des Titels dieselbe entziehen müssen, d. h. es hätte §. 1. I. 10 nicht mehr als allgemeiner Grundsatz für den mittelbaren Erwerb

bestehen bleiben, sondern seine Beziehung nur auf den Erwerb beweglicher Sachen erhalten können. Wollte man dagegen bei der römisch-rechtlichen Theorie, wie sie als die gemeinrechtliche bei der Redaktion vorgefunden wurde, stehen bleiben, mithin den Schwerpunkt in die Uebergabe legen, so konnte wiederum der Eintragung nicht mehr die Bedeutung des Erwerbsaktes gegeben werden, sie mußte die geringere Bedeutung der Beurkundung des anderweitig schon eingetretenen und vollendeten Erwerbs oder einer bloßen Steigerung der schon an sich in ihm liegenden Wirkungen erhalten.

Aus den Materialien zum Allgemeinen Landrecht (Bd. 28. S. 226; vergl. Bornemann in der Preußischen Gerichtszeitung 1860, S. 86) geht hervor, daß man bei der Redaktion der beiden Gesetzbücher in diesem Punkt sich nicht hinreichend klar gewesen ist, daß die Deutsche Auflassungs- und die Römische Traditions-Theorie wirkliche Gegensätze bilden, und daß man, festhaltend an der letzteren, einen Mittelweg hat einschlagen wollen, wonach das durch die Tradition geschaffene natürliche Eigenthum durch die Eintragung zum bürgerlichen Eigenthum gesteigert werden sollte. Das beide unterscheidende Merkmal wurde darin gefunden, daß nur der eingetragene Eigenthümer zu allen Dispositionen über das Grundstück mit dritten Personen befugt, d. h. daß der Dritte, der mit ihm verhandelt, gegen alle Anfechtung von Seiten nicht als Eigenthümer eingetragener Personen gesichert sein sollte. Aber der nicht eingetragene natürliche Eigenthümer, war doch der wirkliche, er wird im Allgemeinen Landrecht selbst als der wahre Eigenthümer bezeichnet (§ 10. I. 10). Der eingetragene Eigenthümer war also, wenn neben ihm ein natürlicher oder wahrer Eigenthümer für dasselbe Grundstück existirte, nur ein fingirter, d. h. ein solcher, der dritten Personen gegenüber als Eigenthümer gelten sollte, selbst wenn er es in Wirklichkeit nicht geworden war. So lag die Gefahr nahe, daß zwei Eigenthümer desselben Grundstücks einander entgegentraten, und um diesen Zwiespalt zu vermeiden, ordnete das Allgemeine Landrecht ganz konsequent von seinem Standpunkt die Zwangspflicht zur Eintragung an. Von Amtswegen, unter Strafe, sollte jeder Eigenthümer angehalten werden, seinen Besitztitel berichtigen zu lassen (§§ 12—14. I. 10); man nöthigte ihn, sich eine Dispositionsbefugniß zu verschaffen, die er vielleicht nicht wollte. Die Zwangspflicht wurde darum auch sehr bald als eine lästige Bevormundung empfunden, um so mehr, als sie natürlich Kostenpflicht zur Folge hatte, und die Gesetzgebung sah sich den dringend laut gewordenen Klagen gegenüber genöthigt, von derselben zurückzutreten. Jetzt ist diese Zwangspflicht nach mancherlei Schwankungen suspendirt (Kabinetsordre vom 31. Oktober 1831, Ges.-Samml. S. 251), und es ist hiernach geltendes Recht, daß der natürliche oder wahre oder wirkliche Eigenthümer nicht mehr genöthigt ist, sein Recht zum bürgerlichen Eigenthum zu steigern, so lange er es nicht will oder nicht ein sonst Berechtigter (z. B. die General-Kommission oder der Subhastationsrichter) dazu nöthigt. Die Gefahr des Zwiespalts zweier Eigenthümer ist also wieder in vollem Maße da, die Theorie des Allgemeinen Landrechts eine durchbrochene, inkonsequente. Vergl. die Ausführungen des Gesetzrevisors. Pens. III. S. 38—45). Das hat sich denn auch in der Praxis geltend gemacht. Zwar in den ältesten Reskripten vom 24. August 1784 (Edikten-Samml. 1784.

Kol. 2909, 2914) und vom 26. Mai 1804. (Neues Archiv Bd. 3, S. 486, Rabe Bd. 8, S. 69) ist noch davon ausgegangen, daß die Uebergabe nicht nothwendig der Besitztitelberichtigung vorausgehen und zum Zwecke derselben nachgewiesen werden müsse; daß vielmehr die Einwilligung des Verkäufers genüge, den titulus possessionis für den neuen Erwerber mit der Wirkung einzutragen, daß derselbe als vollständiger Eigenthümer anzunehmen. Man stand damals also der Auflassungstheorie ganz nahe und legte der Tradition nur die Bedeutung der Vertragserfüllung bei, worüber sich die Parteien vor oder nach der Berichtigung des Besitztitels unter einander zu arrangiren hätten.

Später wurde jedoch diese Auffassung fallen gelassen und dagegen behauptet, daß nur durch die Tradition das Eigenthum an Immobilien erworben werde. (Reskripte vom 19. Juni 1816, vom 27. Mai 1819, vom 26. März 1834 — v. Kamptz Jahrbücher, Bd. 8, S. 53, Bd. 13, S. 303, Bd. 43. S. 203).

Die Judikatur des Ober-Tribunals, die schon in älteren Rechtsprüchen dieselbe Ansicht vertreten hatte, (Arnsb. Arch. Bd. 11, S. 440, Bd. 12, S. 285, Striethorst Bd. 3. S. 225 ff., besonders S. 227, Bd. 8, S. 226) hat letztere, nachdem sie in einem Senate verneint worden war, (Striethorst Bd. 3, S. 223) zunächst durch den Plenarbeschluß vom 7. Juli 1851 (Entsch. Bd. 21. S. 10) in Beziehung auf den Eigenthumsübergang bei Bergwerksantheilen, sodann durch den Plenarbeschluß vom 6. März 1864 (Entsch. Bd. 27, S. 287, Striethorst Bd. 12, S. 360, Just.-Minist.-Bl. 1854 S. 171. Vergl. Striethorst Bd. 14, S. 234) allgemein befestigt.

Der jetzt im Gebiete des Allgemeinen Landrechts und der Hypotheken-Ordnung von 1783 in der Praxis und zwar, wie die Berichte der Apellationsgerichte beweisen, ausnahmslos geltende Rechtszustand ist also folgender:

> Nicht durch die Eintragung, sondern durch die Uebergabe wird das Eigenthum an Grundstücken erworben; nur der im Naturalbesitz befindliche Eigenthümer kann das Grundstück weiter veräußern, weil nur er es auch dem Erwerber übergeben kann; der eingetragene Eigenthümer dagegen, welchem das Grundstück nicht übergeben worden, kann mit dem gutgläubigen Dritten alle anderen Rechtshandlungen unanfechtbar vornehmen, welche das Grundstück belasten, soweit dazu nicht der Besitz nöthig ist.

Die im Plenarbeschluß vom 6. März 1854 aufgestellten Grundsätze sind weiter, selbst auf den Fall der nothwendigen Subhastation angewendet worden. Der Adjudikatar erwirbt nicht durch den Zuschlag das Eigenthum, wenn der Subhastat nur der eingetragene Besitzer gewesen und neben ihm ein im Besitz befindlicher wahrer Eigenthümer vorhanden gewesen, welcher bei der Subhastation nicht zugezogen und nicht rechtskräftig ausgeschlossen worden. (Striethorst Bd. 32, S. 72, Bd. 42, S. 249, Entsch. Bd. 44, S. 77).

Eine weitere Konsequenz jener Ansicht ist es, daß der eingetragene Eigenthümer als solcher nicht zur Vindikation legitimirt ist, vielmehr noch nachweisen muß, daß er durch Uebergabe vom wahren Eigenthümer das Grundstück erworben habe. (Striethorst Bd. 5, S. 259, Bd. 12, S. 257, Gruchot, Beiträge Bd. 8, S. 578 Note.)

Die Ansicht des Ober-Tribunals hat in der Literatur lebhaften Wider-

spruch erfahren. Man wird aber trotzdem, in Berücksichtigung des Umstandes, daß zur Zeit die Besitztitelberichtigung suspendirt, mithin die Nothwendigkeit der Eintragung für den Eigenthumserwerb gesetzlich verneint ist, sie nicht als mit der Lage der Gesetzgebung unvereinbar erklären dürfen, vielmehr als nach derselben berechtigt anerkennen müssen, weil man auf die betreffenden Paragraphen der Hypothekenordnung II. §§ 53, 92 und des Allgemeinen Landrechts I. 10. §§ 6, 7, 8 wegen ihres nicht hinlänglich klaren Charakters und gegenüber der allgemeinen, eine Unterscheidung zwischen dem Erwerb beweglicher und unbeweglicher Sachen nicht enthaltenden Regel des § 1. I. 10 Allgemeinen Landrechts ein entscheidendes Gewicht nicht legen kann. Das scheinbar bedeutendste Argument gegen die jetzt in der Praxis herrschende Meinung ist das aus den §§ 18—20. I. 10 Allgemeinen Landrechts hergeleitete, sofern in derselben der Titel allein, nicht auch die Uebergabe, als genügend für den Anspruch auf Eintragung hingestellt wird. Allein auch dieses Argument dürfte nicht ausreichen, um die entgegengesetzte Ansicht zu beweisen; denn der Umstand, daß in den §§ 18—20. I. 10 die Uebergabe nicht erwähnt ist, hat einen nur negativen Charakter und ist deshalb für sich allein zu schwach, um die anderen Ansprüche der Gesetze, daß zum mittelbaren Erwerb die Uebergabe erforderlich sei, zu beseitigen.

Darin aber haben die Angriffe gegen die Traditionstheorie unzweifelhaft Recht, daß sie unvereinbar ist mit der Existenz eines öffentlichen Grundbuchs, mit dem unbedingten Glauben, den ein solches in Anspruch nehmen muß und soll, daß die Theorie von dem Nebeneinander eines wahren und eines fingirten Eigenthümers, von denen der Erstere veräußern, aber nicht verpfänden, der Letztere verpfänden, aber nicht veräußern darf, einen durchaus unhaltbaren und ungesunden Rechtszustand darlegt. Zwar tritt der Schaden im Leben nicht häufig fühlbar hervor; das findet aber nur in dem zufälligen thatsächlichen Umstand seine Erklärung, daß die große Mehrheit der Erwerber von Grundstücken dafür Sorge trägt, in den Besitz zu kommen und ihren Besitztitel berichtigen zu lassen. Wenn es nach dem bestehenden Recht und der Auslegung, die es in der Praxis erfahren, möglich und zuläßig ist, daß der eingetragene nicht der wahre Eigenthümer ist, so ist der Vortheil verloren, die Eigenthumsrechte an Grundstücken durch Oeffentlichkeit klar zu stellen und zu befestigen. Die Eintragung verliert durch die größere Bedeutung, welche der Tradition beigelegt war, ihren Werth, und in demselben Verhältniß wird sie eine der nothwendigen Voraussetzungen für einen gesicherten Immobiliarkredit die jederzeit klar erkennbare Feststellung der Eigenthumsverhältnisse an dem Grundstücke ist, so folgt aus dem jetzigen Rechtszustand, daß eine im Interesse dieses Kredits vorzunehmende Revision der Gesetze bei der Theorie des Eigenthumserwerbes nicht vorbeigehen kann, diese vielmehr unabweisbar in das Bereich ihrer Prüfung ziehen muß. Eine solche Prüfung führt aber dazu, daß die Traditionstheorie aufzugeben und durch die der Eintragung zu ersetzen ist. Die Tradition nämlich genügt nicht dem Erforderniß der Oeffentlichkeit. Abgesehen von der ganz gewöhnlichen Erfahrung, daß in den meisten Fällen die Versicherung der Interessenten über die erfolgte Uebergabe nur eine werthlose

Redensart ist, welche der Wirklichkeit nicht entspricht, giebt die Tradition, wenn sie auch wirklich erfolgt ist, doch nur den Besitz; sie erzeugt eine äußere thatsächliche Erscheinung, welche durch sich selbst den inneren Grund nicht erkennen läßt, und bei dem vollständigen wie bei dem unvollständigen, bei dem Eigenthums- wie bei dem sogenannten abgeleiteten, bei dem fehlerhaften und fehlerlosen Besitz ein und dieselbe ist. Die Bemühungen der Praxis, streng daran festzuhalten, daß die bloße Erklärung der erfolgten Uebergabe den Erwerb nicht beweise, wenn ihr die Wirklichkeit nicht entspreche, sind, wie die tägliche Erfahrung lehrt, erfolglos. Anders verhält sich dies bei dem Erwerb beweglicher Sachen, welche nach der Tradition in der Regel eine räumliche Veränderung in der Art erfahren, daß es Jedermann klar wird, daß sie in die Gewalt, in das Herrschaftsbereich des Erwerbers wirklich gelangt sind, hier kann wirklich die Tradition der entscheidende Akt sein. Da nun die Tradition nur den Besitz giebt, die Wirkung des Eigenthumserwerbes aber aus der ihr zu Grunde liegenden causa (dem Titel) erst gefolgert werden muß, so ist es jedenfalls ein besserer Zustand, wenn der Titel durch einen modus acquirendi verwirklicht wird, welcher auf unzweifelhafte Weise, ohne künstliche Folgerung durch sich selbst erkennbar macht, daß gerade das Eigenthum selbst übergegangen, der es nicht noch zweifelhaft läßt, ob nicht blos Besitz übertragen worden.

Diese Eigenschaft der Unzweifelhaftigkeit besitzt nur die Eintragung in das diesem Zweck gewidmete öffentliche Buch; sie ist bei Grundstücken der einzig denkbare modus acquirendi, welcher den Uebergang des Eigenthums Allen zu jeder Zeit erkennbar macht. Der Titel für diesen Erwerbsmodus ist der Wille des bisherigen Eigenthümers, der in der Auflassungserklärung ausgedrückt ist. Ob dieser Wille sich auf einen Veräußerungsvertrag von bestimmter Art, auf Kauf, Tausch, Schenkung gründet, ist zwar dabei ebenso gleichgültig, wie bei der Tradition; denn auch bei dieser ist nicht eigentlich der Kauf u. s. w. die causa, sondern der im Kaufabschluß ausgedrückte Wille der Eigenthumsveräußerung. Aber während die Tradition selbst diesen Willen nicht hinreichend erkennbar macht, wird er bei der Eintragung durch die mit ihr verbundene Auflassungserklärung unmittelbar erkennbar; er ist nicht durch das der Oeffentlichkeit entrückte Veräußerungsgeschäft verdeckt. Einfacher wird insbesondere das System des Eigenthumserwerbs, wenn er an die Eintragung gebunden ist. Es giebt dann nicht neben dem bürgerlichen noch einen natürlichen Eigenthümer; die Tradition, zu der der Veräußerer vertragsmäßig verpflichtet ist, soll nun nicht mehr leisten, als was sie leisten kann; sie verschafft nur das, was sie durch sich selbst verschaffen kann: die *faktische* Beherrschung der Sache. Es wird ein leicht erkennbarer Akt des Eigenthumsüberganges gewonnen, den die Tradition oder die oft der Wirklichkeit widersprechende Versicherung der geschehenen Uebergabe, welche, wie die gerichtliche Praxis lehrt, häufig dem Geschäftsunerfahrenen gegenüber von der Arglist ausgebeutet wird, nicht gewährt, zumal es an sich auch oft eine schwierige Frage ist, ob und wann im einzelnen Fall ein Grundstück übergeben, durch welche Handlung der Besitz übergegangen ist. Durch das Prinzip, daß die Eintragung den Erwerbsakt darstellt, sind ferner aber auch von vornherein die Kollisionen zwischen einem

eingetragenen (fingirten) und einem nicht eingetragenen (wahren) Eigenthümer, sowie zwischen denjenigen Personen, die ihren Erwerbstitel von einem eingetragenen oder nicht eingetragenen Veräußerer herleiten, beseitigt, und es bedarf nicht mehr weitläufiger und kasuistischer Vorschriften zum Zweck der Lösung solcher Kollisionen. Das Allgemeine Landrecht hat bekanntlich in ganz eigenthümlicher, offenbar viel zu weit gehender Weise in die Theorie des Sachenrechts den sogenannten guten Glauben eingemischt. Es mußte dazu kommen, weil aus seiner Theorie, daß der Veräußerungsvertrag der Titel und die Uebergabe der Erwerbsakt sei, und aus dem daraus hervorgehenden Zwiespalt eines wahren und fingirten Eigenthums Kollisionen entstanden, die das Bedürfniß erzeugten, ein Mittel zur Beseitigung derselben zu finden. Dieses Mittel sollte die mala fides des Erwerbers sein.

In der Preußischen Praxis hat diese ungebührliche Ausdehnung des Begriffs der Schlechtgläubigkeit eine große Kasuistik insbesondere über die Fragen erzeugt, was unter der Kenntniß oder dem Wissen zu verstehen, in welchem Zeitpunkt es vorhanden sein müsse, wie es zu beweisen sei, da das Wissen doch nur ein innerer Seelenzustand ist, der sich durch äußere Thatsachen nicht manifestirt und insbesondere eine Eideszuschiebung darüber mit Recht von der Praxis für unzuläßig erachtet wird; endlich ob das ältere und jüngere Recht gleichartige sein müssen, — eine Kasuistik, die in der That nicht dazu dient, den Rechtszustand zu vereinfachen und sicher zu machen. Alle die Kontroversen werden vermieden, wenn in konsequenter Durchführung der Auflassungstheorie festgesetzt wird:

> nur Derjenige, welcher auf Grund der Eigenthumsauflassung des eingetragenen Eigenthümers als neuer Eigenthümer eingetragen ist, hat das Eigenthum erworben.

Wer sonst noch einen vertragsmäßigen Anspruch auf Auflassung besitzt, hat sich an seinen Kontrahenten zu halten, kann aber das vollendete Recht des eingetragenen Erwerbers nicht mehr überwinden. Die Ungewißheit des Eigenthums der Grundstücke und die daraus entstehenden Prozesse werden durch diese Theorie einfach und naturgemäß verhütet, ohne daß man nöthig hat, die Eintragung unter Strafe anzubefehlen. Der in den vielbesprochenen und bei Festhaltung der Traditionstheorie schwer auslegbaren §§ 18—20. I. 10 ausgesprochene Grundsatz, daß unter mehreren Prätendenten derjenige den unbedingten Vorzug hat, der die Eintragung erlangt, erhält erst bei Annahme der Auflassungstheorie seine dem Wortlaute der gedachten Paragraphen entsprechende Bedeutung.

Während ferner die Tradition und die Eintragung des Eigenthumsüberganges in das Grundbuch zeitlich auseinanderfallen, ist bei der Auflassung ein solcher zeitlicher Zwischenraum, in welchem von dem Veräußerer noch Verfügungen bei dem Grundbuch getroffen werden können, die dem noch nicht eingetragenen Erwerber zum Nachtheil gereichen, nicht vorhanden; denn die Auflassung und Eintragung sind zusammen ein ungetrennter, ein einheitlicher Rechtsakt, der an Stelle der Tradition den Eigenthumsübergang bewirkt. Die Auflassung ist die Willenserklärung der Parteien über den Eigenthumsübergang, und die Eintragung ist die befestigende gerichtliche Form für diese

Erklärung. Wie eine Auflassung ohne Eintragung den Eigenthumserwerb nicht vollendet, weil dem Inhalt die Form fehlt, so giebt auch eine Eintragung ohne vorangehende Auflassung kein Eigenthum, weil der Form der Inhalt fehlt. Um scharf und bestimmt diesen innigen Zusammenhang der Auflassung und Eintragung zum Ausdruck zu bringen und dem Mißverständniß vorzubeugen, als ob beide Akte zeitlich auseinander fallen könnten oder dürften, und als ob die Auflassung für sich oder die Eintragung für sich der eigentliche Akt des Eigenthumsüberganges sei, ist in der jetzigen Vorlage den §§ 1 und 2 eine von der früheren Vorlage abweichende Fassung gegeben und bestimmt hervorgehoben worden, daß die Auflassung von dem Veräußerer und Erwerber gleichzeitig vor dem Grundbuchamt erklärt werden, und daß sich unmittelbar daran die Eintragung anschließen muß. Damit steht § 49 der Grundbuch-Ordnung in Verbindung, welcher hervorhebt, daß das Grundbuchamt die Auflassungserklärung nicht entgegennehmen darf, als bis es vorher geprüft hat, daß auf Grund derselben sofort, in unmittelbarem Anschluß die Eintragung erfolgen kann. Es ist daher nicht dieser Theorie entsprechend, daß die beiden Parteien vielleicht zu verschiedenen Zeiten die Auflassung und den Antrag auf Eintragung schriftlich einsenden, und daß dann erst der Grundbuchrichter die erforderlichen Prüfungen vornimmt, ehe er einträgt. Wenn diese Momente der Gleichzeitigkeit der beiderseitigen Erklärungen und des unmittelbaren Anschlusses der Eintragungen aufgegeben werden, so entsteht die Gefahr, daß in der Zwischenzeit zwischen der eingereichten ersten Auflassung und der Eintragung auch noch eine fernere Auflassung für eine andere Person oder Anträge auf hypothekarische Eintragungen seitens des noch eingetragenen Eigenthümers eingehen können, und daß dadurch Betrügereien aller Art möglich werden. Indem diese Momente bei den früheren Berathungen des Entwurfs wohl erwogen wurden, man sich aber nicht zu jener Gleichzeitigkeit entschließen wollte, wurde man zu Hülfssätzen gedrängt (§ 48 Abs. 3, §§ 50, 55 der früheren Vorlage der Grundbuch-Ordnung), welche jetzt völlig entbehrlich sind, weil dergleichen Fälle nicht vorkommen können.

Die Vorzüge der Auflassungs- und Eintragungstheorie haben in der neueren Gesetzgebung in Deutschland auch entschiedene Anerkennung gefunden. Schon das bürgerliche Gesetzbuch für Oesterreich von 1811, § 321, 350, 431, 432, hat dieselbe angenommen. Ebenso das bürgerliche Gesetzbuch für Sachsen von 1863, § 276, im Anschluß an die ältere Verordnung vom 6. Novbr. 1843. In dem Entwurf eines bürgerlichen Gesetzbuchs für das Königreich Bayern (Fortsetzung 1864, Art. 56, 149, 150), wird ein Gleiches beabsichtigt.

Diese Theorie gilt in den einzelnen Thüringischen Staaten, für die Stadt- und Domanialgrundstücke in Mecklenburg, in Lübeck, Hamburg, Bremen. (Vergl. die näheren Nachweisungen in dem gedruckten Entwurf von 1864, Motive S. 31; Gruchot, Beiträge zur Erläuterung des Preußischen Rechts. Bd. 8 S. 562 ff.)

Gegen die Auflassungstheorie, welche schon der gedruckte amtliche Entwurf von 1864 vertreten hat, sind Bedenken geltend gemacht, denen jedoch eine durchgreifende Wirkung wohl nicht beigelegt werden kann. Man hat zunächst die rechtlose Stellung, in welcher der Erwerber in der Zeit zwischen

dem Vertragsabschluß und der Eintragung sich befinde, für bedenklich halten wollen. Diese Zwischenzeit hat aber in der großen Mehrzahl der regelmäßigen Fälle keine größere Bedeutung, als die zwischen dem Vertragsabschluß und der wirklichen Uebergabe. Aus dem Vertrage hat jetzt der Erwerber eine Klage auf Uebergabe; er würde nach dem neuen System auch eine Klage auf Auflassung des Eigenthums haben, und daß die Auflassung und die sich ihr anschließende Eintragung, von dem Vertragsabschluß gerechnet, eine längere Zwischenzeit der Unsicherheit erzeugen sollte, als die Uebergabe, will in keiner Weise einleuchten. Der Gegengrund beweist überhaupt zu viel, denn will man eine solche Zwischenzeit für bedenklich halten, so muß konsequent schon an den Vertragsabschluß der Eigenthumsübergang gebunden werden, wie nach Französischem Recht. Dann verzichtet man aber auf den Charakter der Oeffentlichkeit.

Unerheblich ist ferner das Bedenken, daß die Einheit der Normen über den modus acquirendi von Eigenthumsrechten durch die neue Theorie zerstört wird. Daß die Bedingungen und Formen des Eigenthumserwerbes an Grundstücken andere sind, als an beweglichen Sachen, folgt aus der verschiedenen Natur der Gegenstände. Daß aber der Erwerb des Grundeigenthums in den Fällen, wo für das Grundstück nach dem bisherigen Rechte ein Blatt im Grundbuch nicht oder noch nicht existirt, nicht an die Eintragung geknüpft werden kann, sondern diese Fälle noch nach dem bisherigen Recht beurtheilt werden müssen, ist theils bei der Seltenheit der Fälle, die bei der fortschreitenden Regulirung der Grundbücher immer mehr eingeschränkt werden, zumal die neue Grundbuch-Ordnung die Eintragung aller selbstständigen Grundstücke vorschreibt, mithin künftig nicht mehr Grundstücke außerhalb des Grundbuchs in den Veräußerungsverkehr kommen werden, theils aus der Erwägung ohne Gewicht, daß dieses Nebeneinanderbestehen der Eintragungs- und Traditionstheorie im Rechtssystem doch keine Kollision bei demselben Grundstück erzeugt, wie es nach dem jetzigen Rechtszustand geschieht, nach welchem für dasselbe Grundstück zwei Eigenthümer, ein wahrer und ein fingirter, mit direkt widerstrebenden Interessen existiren können. Wird das Eintragungsprinzip streng und konsequent durchgeführt, so wird allerdings die Vorschrift des § 13 der Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853, welche die nur historische Erwähnung der Zwischenbesitzer gestattet, das Bereich der Anwendbarkeit entzogen. Daraus kann aber ein Gegengrund schwerlich hergeleitet werden. Es soll eben vermieden werden, daß der Erwerber uneingetragen bleibt, und wenn rasch aufeinander mehrere Veräußerungen eines Grundstücks stattfinden, so wird es wohl nicht schwer sein, von dem eingetragenen Eigenthümer die Auflassungserklärung für den letzten Erwerber abgeben zu lassen, wobei dann eine historische Erwähnung der Zwischenerwerber nicht einmal nöthig ist.

Nach den Erfahrungen, die in Preußen mit der Zwangsberichtigung des Besitztitels gemacht worden sind, und die ein so bedeutendes Hin- und Herschwanken der Gesetzgebung erzeugt haben, läßt sich nicht erwarten, daß die statt der Auflassungstheorie empfohlene Wiederherstellung derselben andere Erfolge haben wird, wie früher, nämlich laute Klagen über nutzlose Weitläufigkeiten und Schwerfälligkeiten. Ganz zwecklos erscheint aber die in Vor-

schlag gebrachte Modifikation, daß mit Gebäuden nicht besetzte Grundstücke bis einen Morgen Größe von dem Zwange zur Besitztitelberichtigung befreit sein sollen. Wird in die Eintragung der Erwerbsmodus gelegt, so sind jene Klagen nicht denkbar, und es ist der Verdacht eines bevormundenden Zwanges, der doch, wenn er wirksam werden soll, von Geldstrafen begleitet werden muß, ferngehalten. Gerade die Unhaltbarkeit des Prinzips der Zwangstitelberichtigung beweist für die Nothwendigkeit einer durchgreifenden Aenderung der Lehre von dem Erwerb des Grundeigenthums."

[12]) Die §§. 1 u. 2 finden auch auf den Erwerb von Miteigenthum im Wege freiwilliger Veräußerung Anwendung. § 5. Tit. 17. Theil I. A. L.-R. Wenn Miteigenthümer ein Grundstück reell theilen, so ist — sofern die Naturaltheilung nicht durch Vermittelung der Auseinandersetzungs-Behörde erfolgt — die gegenseitige Auflassung — unter Berücksichtigung des §. 58 d. Grundb.-Ordn. — nothwendig. — Auch ist die Auflassung erforderlich, wenn ein überlebender gütergemeinschaftlicher Ehegatte auf Grund der gesetzlichen oder eingeräumter Befugniß, das Nachlaßgrundstück für die Taxe zu übernehmen, das Eigenthum erwerben will.

[13]) Die Voraussetzung des Erwerbes durch die Eintragung ist, daß das betreffende Grundstück bereits im Grundbuche ein Blatt hat, oder doch sofort erhalten kann. Nach § 49 der Grundbuch-Ordnung bleibt in Ansehung der Grundstücke, für welche ein Blatt noch nicht angelegt werden kann, das bisherige Recht in Gültigkeit.

[14]) Die Auflassungserklärung ist als besondere Verhandlung von dem zuständigen Grundbuchrichter — der Regel nach ohne Zuziehung des Buchführers — aufzunehmen. Vergl. Anmerk. zu § 32 u. § 22 d. Grundb.-Ordn. — Welches Grundbuchamt zuständig ist, ergeben die §§ 20—22, 25—27 der Grundbuch-Ordnung, und in Betreff der Zubehörstücke § 5 das. — Auch bei gleichzeitiger Veräußerung mehrerer selbstständigen, in verschiedenen Grundbuchamts-Bezirken belegenen Grundstücke muß die Auflassungserklärung bei jedem Grundbuchamt abgegeben werden.

[15]) Die Auflassungserklärung ist ein dinglicher — abstrakter — Vertrag, auf den alle Erfordernisse der Rechtsgültigkeit von Verträgen überhaupt, und insbesondere die gesetzlichen Vorschriften über Veräußerungs- und Erwerbsfähigkeit Anwendung finden. Die Entwürfe von 1868 und 1869 enthielten die Bestimmung: „Die gesetzlichen Vorschriften über Veräußerungs- und Erwerbsfähigkeit, über den Beitritt gesetzlicher Vertreter und die Einwilligung oder Genehmigung vorgesetzter Aufsichtsbehörden finden auch auf die Auflassung Anwendung", und diese Bestimmung ist nur deshalb in Fortfall gebracht, um nicht die Ansicht aufkommen zu lassen, als sei der Mangel aller übrigen Erfordernisse unerheblich (Winter, Bemerkungen u. s. w., S. 11).

[16]) Die Auflassungserklärung kann auch durch Bevollmächtigte abgegeben werden (§§ 106, 115. I. 13. A. L. R.); bezüglich der Form der Vollmachten gilt § 37 der Grundbuchs-Ordnung.

[17]) Die Auflassung setzt auf Seiten des Veräußerers — auch in den Fällen des § 2 d. Grundb.-Ordn. — voraus, daß derselbe als Eigenthümer im Grundbuche eingetragen ist. Die einzige Ausnahme von diesem Grundsatze

statuirt Alinea 2 des § 5 d. Ges. Ob der Auflassende sich im Besitze befindet oder nicht, ist gleichgültig.

[18]) Die zum Erwerbe nothwendige Eintragung wird ausnahmsweise in dem Falle des § 59 der Grundbuch-Ordnung durch den Abschreibungsvermerk ersetzt.

[19]) Durch das Institut der Auflassung, welcher Bedingungen nicht beigefügt werden können, ist die freiwillige Uebertragung von Grundstücken unter einer aufschiebenden Bedingung fortan überhaupt unmöglich geworden; es ist nur der Vermerk eines Rückanspruchs zuläßig. Vergl. Dernburg, a. a. O. S. 484, 514. Ein Grundstück von einem bestimmten Termine ab aufzulassen, ist unzuläßig, da sich nach § 48 der Grundb.-Ordn. die Eintragung unmittelbar an die Auflassung schließen soll.

[20]) Die Auflassung und die Eintragung dürfen nicht als Titel und Modus aufgefaßt werden. Sie bilden vielmehr zusammen den Modus des Eigenthumserwerbs, wie aus der aus § 2 in § 48 der Grundbuchordnung versetzten Bestimmung, daß sich die Eintragung unmittelbar vor die Auflassung anschließen soll, hervorgeht. Der Eigenthumserwerb ist nicht, wie namentlich Bähr (a. a. O. S. 75 ff) wollte, in die allein von den Willen der Interessenten abhängige Auflassung, sondern in die Eintragung gelegt, weßhalb man die neue Theorie streng genommen nur als Auflassungs- und Eintragungs-Theorie bezeichnen kann. Es ist jedoch für die Eintragung lediglich die Zeit der Vollziehung der Auflassung entscheidend; indem der Grundbuchrichter nach § 46 der Grundbuch-Ordng. nur die Auflassung zu prüfen hat, bleiben die zwischen der Auflassung und Eintragung liegenden Aenderungen, z. B. durch Tod, Verlust des Verfügungsrechts, ohne Einfluß. Die Eintragung beurkundet in soweit nur den Zustand zur Zeit der Auflassungserklärung. So aufgefaßt muß man den Eigenthumsübergang nicht von der Zeit der Eintragung, sondern bis zum Zeitpunkt, in welchem die zur Eintragung gelangte Auflassung vollzogen ist, zurück datiren. Dernburg a. a. O. S. 514, 515.

[21]) Daß die Eintragung sich unmittelbar an die Auflassungserklärung anschließt (vergl. Motive a.), darauf muß Seitens des Grundbuchrichters um so mehr gehalten werden, als der Veräußerer bis zur Eintragung Eigenthümer bleibt, die von ihm vorgenommenen Dispositionen, welche zu ihrer Rechtsbeständigkeit und Wirkung gegen Dritte der Eintragung nicht bedürfen, zum Nachtheile des Erwerbers gültig sind und Kollisionen mit anderen inzwischen zur Anmeldung gelangenden Rechten entstehen können.

[22]) „Abweichend vom gemeinem Recht, welches den Uebergang der Gefahr der Sache bei dem Veräußerungsvertrage (Kauf) an den Vertragsabschluß knüpft, was bei Annahme der Auflassungstheorie eine Aenderung nicht erfordert (Leonhardt, Rechtsverhältnisse am Grundeigenthum, S. 150 ff., 154 ff.), wird nach Allg. Landrecht (§ 95 I. 11) die Gefahr erst mit der Uebergabe auf den Erwerber übertragen, und das hängt mit dem von den Redaktoren angenommenen, damals in Doktrin und Praxis herrschenden Grundsatze: Casum sentit dominus zusammen. Dieser Rechtssatz wird erschüttert, wenn nicht mehr die Uebergabe das Eigenthum am Grundstück giebt, und es könnte die Frage entstehen, ob nicht nunmehr der Uebergang der Gefahr wie im gemeinen

Recht an den Vertragsabschluß, was nach Allg. Landrecht schon bei dem Kauf in Pausch und Bogen für die Gefahr der Verschlechterung, nicht des Untergangs (§§ 117, 120 I. 11) gilt, — oder mehr in der Konsequenz der landrechtlichen Theorie, wonach mit dem Akt des Eigenthumsübergangs die Gefahr übergeht, an die Eintragung geknüpft werden soll. Es scheint indessen zu einer solchen Aenderung ein dringendes Bedürfniß nicht vorzuliegen, auch insbesondere eine solche nicht in das vorliegende Gesetz zu gehören; denn die Bestimmungen über den Uebergang der Gefahr gehören nach der richtigen Theorie der obligatorischen Seite des Rechtsverhältnisses an; die Parteien haben sich darüber zu vereinbaren, wann die Gefahr von dem Veräußerer auf den Erwerber übergehen soll, und fehlt es an einer solchen Vereinbarung, so kommen die allgemeinen Vorschriften des Landrechts zur Anwendung. Es ist daher der § 8 des Entwurfs von 1868 bei der Revision entfernt worden (vergl. auch Hübner a. a. O. S. 22 ff.)." (Motive.)

[23]) Die Vollziehung der Uebergabe ist für den Uebergang des Eigenthums irrelevant. Sie hat ihre Wirkung in Betreff des Uebergangs der Gefahr (siehe jedoch die vorhergehende Anmerkung) und ferner in Betreff der possessorischen Rechtsmittel, welche dem Eingetragenen vor Erlangung des Besitzes selbstredend nicht zustehen. Der Verkäufer ist neben Gewährung des Eintrags auch zur Uebertragung des Besitzes verpflichtet und kann aus der nicht gewährten Uebergabe die Einrede des nicht erfüllten Vertrages begründet werden. Aus dem §. 7 kann eine Verpflichtung des Käufers, sich kraft des Eintrags den Besitz zu verschaffen, nicht hergeleitet werden.

[24]) „Eine Schwierigkeit — heißt es in dem Berichte d. Herrenh. S. 11 — ist anzuerkennen, welche sich aus der Verschiedenheit des Prinzips ergiebt, nämlich, ob und in wie weit bewegliche Pertinenzien eines Grundstücks durch die Eintragung ohne Uebergabe in das Eigenthum des Erwerbers übergehen, ob derselbe also kraft der Eintragung darüber als sein Eigenthum disponiren und dieselben vindiziren kann, oder ob zur Erwerbung des Eigenthums an den beweglichen Beilaß eines Grundstücks nach wie vor Uebergabe nothwendig ist. Die Lösung dieses Zweifels kann jedoch nur durch die Verabredung der Kontrahenten, event. durch richterliche Entscheidung nach Maßgabe der allgemeinen gesetzlichen Vorschriften von Pertinenzstücken herbeigeführt werden, indem nach Verschiedenheit der Fälle allerdings Uebergabe nöthig sein wird oder nicht." Vergl. Dernburg S. 520. Mit Recht bezeichnet Dernburg die letzte Unterscheidung als dunkel. Die Frage wird nach §§ 105 ff. Tit. 2. Thl. I. A. L. R. u. § 30 d. Ges. über den Eigenthumserwerb in allen Fällen bei dem Mangel besonderer Vereinbarung zu bejahen sein. Vergl. Striethorst Arch. Bd. 41. S. 41. Entsch. d. O. Trib. Bd. 2. S. 383, Bd. 21. S. 729, B. 11. S. 201. Müssen die besonderen Verabredungen in der Auflassung erwähnt werden? Mir scheint es genügend, wenn gemäß Al. 2 des § 48 der Grundbuch-Ordnung auf den die Vereinbarung enthaltenden Vertrag Bezug genommen wird.

[25]) Das Rechtsgeschäft, auf Grund dessen die Auflassung erfolgt, ist von den Betheiligten nicht anzugeben und eine darüber errichtete Urkunde nicht

§. 3.

Ein Erkenntniß, durch welches der eingetragene Eigenthümer eines Grundstücks zur Auflassung rechtskräftig verurtheilt ist, ersetzt die Auflassungserklärung desselben.[27–32])

---

vorzulegen. Da dasselbe nicht den Rechtsgrund der Eintragung bildet, so ist es für den Grundbuchrichter ohne Interesse. Nach § 48 der Grundbuch-Ordnung können zwar die Betheiligten in der Auflassungserklärung das betreffende Rechtsgeschäft bezeichnen und die darüber errichtete Urkunde zu den Akten geben; diese Bestimmung hat jedoch lediglich den Zweck, den Betheiligten die Möglichkeit zu gewähren, sich für den Fall einer Anfechtung den urkundlichen Beweis dafür zu sichern, auf Grund welchen Vertrages die Auflassung erfolgt ist. Eine Prüfung des Vertrages steht nach § 46 dem Grundbuchrichter nicht zu.

[26]) Vom 1. Oktober 1872 ab ist die auf Grund der Auflassung erfolgte Eintragung des Eigenthums die ausschließliche Erwerbsart des Eigenthums für die Fälle freiwilliger Veräußerung. Die Auflassung ist daher auch erforderlich, wenn der Veräußerungvertrag bereits vor dem 1. Oktober 1872 abgeschlossen, die Uebergabe aber bis zu diesem Tage noch nicht erfolgt ist. Ist der Erwerb vor dem 1. Oktober 1872 vollendet, die Eintragung aber noch nicht erfolgt, so ist die Auflassung nicht nachzuholen, sondern nach §. 49 der Grundbuch-Ordnung erhält der Erwerber seine Eintragung, wenn er den Erwerb nach den Vorschriften des bisherigen Rechts nachweist. Es knüpft sich hieran die Frage, ob denjenigen, welche am 1. Oktober 1872 als Eigenthümer im Grundbuche eingetragen sind, alle Rechte zustehen, welche dem eingetragenen Eigenthümer in diesem Gesetze beigelegt sind? Die Frage wird im Allgemeinen zu bejahen sein, ungeachtet sich nicht verkennen läßt, daß sich nach § 7 die Lage der bereits bestehenden dinglichen Rechte, deren Eintragung unterblieben ist, mit dem Inkrafttreten des Gesetzes verschlechtert. Die Anfechtung der bereits vorhandenen Eintragungen wird sich hingegen nach dem bisherigen Rechte richten. Es kann nur rathsam erscheinen, daß alle Eigenthümer, welche ihr Recht noch nicht haben eintragen lassen, dies so schleunig als möglich bewirken lassen. Vergl. Dernburg a. a. O. S. 427. —

[27]) In dem Berichte der Kommission des Hauses der Abgeordneten heißt es zu § 3: „Der § 3, welcher vom Herrenhause nach der Regierungsvorlage angenommen ist, bestimmt entsprechend dem letzten Absatze des § 2 der früheren Beschlüsse des Abgeordnetenhauses, daß ein Erkenntniß, durch welches der eingetragene Eigenthümer eines Grundstücks zur Auflassung rechtskräftig verurtheilt ist, die Auflassungserklärung desselben ersetzt. Hiergegen wurden Zweifel erregt, wer das Erkenntniß zu überreichen habe, wie sich die Sache bei der rechtskräftigen Verurtheilung von Miterben verhalte, und ob das Erkenntniß noch exekutionsfähig sein müsse. Es wurde von anderer Seite im Falle solcher Verurtheilung das einseitige persönliche Erscheinen des Erwerbers vor dem Grundbuchamt für eine unnütze Formalität erachtet. Von dritter Seite wurde die gewöhnliche Vollstreckung des Urtheils für ausreichend erachtet, während der Ausdruck „rechtskräftig“ zu Zweifeln Veranlassung gebe,

es auch mißlich sei, einen Zwischenraum zwischen der durch Erkenntniß ausgesprochenen Auflassungserklärung und der Eintragung selbst bestehen zu lassen. Es wurde demnach beantragt,

1) an Stelle des § 3 zu setzen:
„Ist der eingetragene Eigenthümer oder dessen Erbe zur Auflassung rechtskräftig verurtheilt, so erfolgt die Eintragung des aus dem Erkenntniß Berechtigten auf Ersuchen des Prozeßrichters."

2) an Stelle des § 3 zu setzen:
„Ein Ersuchen des Prozeßrichters auf Grund eines Erkenntnisses, durch welches der eingetragene Eigenthümer eines Grundstücks oder dessen Erben (§ 4) zur Auflassung verurtheilt sind, ersetzt die Auflassungserklärung desselben."

3) den § 3 zu streichen.

Der Herr Regierungskommissarius spricht sich gegen alle Verbesserungsanträge und für die Vorlage aus. Dieser liegt der Gedanke zu Grunde, daß, wenn jemand zur Auflassung verurtheilt sei, er dieselbe nicht mehr zu erklären habe; statt seiner komme das Erkenntniß zum Grundbuchrichter, vor welchem der Erwerber persönlich zu erscheinen habe. Zur Vermeidung der Schwierigkeiten und Weitläufigkeiten der executio ad faciendum sei dieser Ausweg gewählt. Nachdem ein Antrag, in der Vorlage das Wort „eingetragener" zu streichen, abgelehnt worden, sind die obigen Anträge zu 1 und 2 abgelehnt und der § 3 der Vorlage angenommen."

[28]) Wenn derjenige, welcher sich durch einen Veräußerungsantrag zur Auflassung verpflichtet hat, bei seiner Weigerung zu derselben verurtheilt ist, so ist, um einer mißlichen, auf ein Handeln gerichteten Zwangsvollstreckung aus dem Wege zu gehen, angeordnet, daß in einem solchen Falle der Erwerber unter Vorlegung des Urtheils — wie die Motive sich ausdrücken — „ohne Weiteres" die Eintragung verlangen kann. Das Erkenntniß vertritt also die Auflassungserklärung des Veräußerers. Der Erwerber muß unter Vorlegung des Erkenntnisses die nach § 2 des Gesetzes erforderliche Erklärung abgeben.

[29]) Mit dem § 3 analoge Vorschriften enthalten die §§ 14, 19 Nr. 2, § 53 des Gesetzes und § 94 Nr. 2 der Grundbuch-Ordnung. Diese Fälle enthalten eine Ausdehnung des im § 32 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 zuerst zur Anwendung gebrachten Satzes, daß das verurtheilende Erkenntniß die entsprechende Willenserklärung ersetze, und zwar unter Beseitigung der nach dieser Bestimmung noch nothwendigen Requisition des Prozeßrichters. Vorausgesetzt wird in allen diesen Fällen, daß das Erkenntniß mit dem Atteste der Rechtskraft — das Attest der Vollstreckbarkeit allein genügt nicht — versehen und noch vollstreckbar ist. Die Prüfung, ob das Erkenntniß zur Zeit der Vorlegung noch vollstreckbar ist, liegt eigentlich dem Prozeßrichter ob, ist aber aus praktischen Gründen dem Grundbuchrichter übertragen. Sollten in dieser Beziehung Bedenken obwalten, insbesondere die normalen Fristen der Exekutionsfähigkeit abgelaufen sein, so wird der Grundbuchrichter die Beibringung eines Attestes über die zeitige Vollstreckbarkeit des Urtheils fordern können.

[30]) Ist die Klage gegen Jemand, welcher als Eigenthümer nicht ein-

§. 4.

Die Kenntniß des Erwerbers eines Grundstücks von einem ältern Rechtsgeschäft, welches für einen Andern ein Recht auf Auflassung dieses Grundstücks begründet, steht dem Eigenthumserwerb nicht entgegen.[33–38])

---

getragen ist, anzustellen, so muß, insbesondere auch in dem Falle des § 5 Alinea 2, der Berechtigte zuvörderst auf Grund der §§ 55 und 56 der Grundbuch-Ordnung die Eintragung des Eigenthumsüberganges veranlassen.

[31]) Wenn die Verurtheilung zur Auflassung durch Gegenleistungen, als Zahlung von Kaufgeldern u. s. w. bedingt ist, so wird dieselbe die Auflassungserklärung nicht ersetzen können; es bleibt in diesen Fällen nur übrig, im Wege der executio ad faciendum vermittelst des Prozeßrichters vorzugehen. — Dies findet analog auf die vorerwähnten (Anm. 29) gleichartigen Fälle Anwendung.

[32]) Die Auflassung ist nach §§ 1 u. 2 die Erfüllung des obligatorischen Anspruchs auf Uebertragung von Grundeigenthum; sie ist aber auch nach Inhalt der Gesetze das einzige Mittel zur Berichtigung einer Eintragung. Wenn der unrechtmäßig Eingetragene den auf den Eintrag Berechtigten befriedigen will oder muß, so kann er dies nur mittelst einer Handlung, die der Auflassung der §§ 1 und 2 ganz gleich steht. In beiden Fällen muß das Erkenntniß, damit auf Grund desselben von der erleichternden Bestimmung des § 3 Gebrauch gemacht werden kann, ausdrücklich die Verurtheilung zur Auflassung enthalten. Hiernach ist der Klageantrag zu formuliren, und ist, falls es sich um eine Parzellirung handelt, hierbei § 58 der Grundbuch-Ordnung zu berücksichtigen. (Vergl. Bähr, a. a. O. S. 134 ff.) —

[33]) Das Allg. Landrecht bestimmt Tit. 10 Th. I., unter dem prägnanten Marginale „Mangel an gutem Glauben hindert die Erlangung des Eigenthums":

§ 24. „Wer es weiß, daß derjenige, von welchem sein Titel sich herschreibt, nicht wahrer Eigenthümer sei, der kann weder durch Eintragung, noch durch Uebergabe ein Eigenthumsrecht erlangen."

§ 25. „Auch der, welcher zur Zeit der Eintragung oder Uebergabe den früher erstandenen Titel eines Anderen weiß, kann zum Nachtheile desselben die früher erhaltene Eintragung oder Uebergabe nicht vorschützen."

Der im § 24 ausgesprochene Grundsatz bleibt nach § 9 des Gesetzes in Kraft, hingegen wird die Bestimmung des § 25, welche den Eigenthumserwerb übrigens nicht hinderte, durch die obige Vorschrift für den Erwerb von Grundstücken, Bergwerken und selbstständigen Gerechtigkeiten beseitigt. —

[34]) Die Vorschrift des § 25 a. a. O. bildet eine Eigenthümlichkeit des Landrechts, über deren Werth schon bisher vielfach gestritten ist. (Ziebarth, die Realexekution und die Obligation, Halle 1866; Förster, Preuß. Privatr. Bd. 3 § 156.) In der älteren, gemeinrechtlichen Praxis, die von den Redaktoren des Landrechts bewahrt worden ist, wurde zwar die Kollision, die dadurch entstand, daß der Eigenthümer denselben Gegenstand an Mehrere veräußert, dadurch gelöst, daß man den zweiten Käufer dem ersten nachsetzte, wenn jenem des Letzten früheres Recht bekannt gewesen (Mevius, decis.

VI. 153; Leyser, sp. 444 m. 3); in der neueren Theorie und Praxis ist man aber von diesem Satze zurückgekommen, indem derjenige, dem nicht mehr übergeben werden kann, auf die Forderung des Interesse an seinen Veräußerer verwiesen wird (Treitschke, Kaufkontrakt S. 217 a. E. ff.; Mommsen, Erörterungen aus dem Obligationenrecht Bd. 1 S. 107; Zeitschrift für Rechtspflege und Verwaltung in Sachsen, Bd. 15 S. 152). Bei der beabsichtigten Ausdehnung des Gesetzes auf die Gebietstheile des gemeinen Rechts konnte es sich somit nur fragen, ob man den § 25 des Allg. Landrechts allgemein anwendbar erklären, oder der neuen Theorie des gemeinen Rechts folgen solle. Erwägt man, daß eine spätere Veräußerung keineswegs nothwendig einen Vertragsbruch der älteren oder etwas Unmoralisches enthalten muß, weil sich mancherlei Motive denken lassen, welche es rechtfertigen können, daß der Veräußerer dem ersten Kontrahenten die Sache nicht auflasse; ferner, daß ein Recht, welches durch die Eintragung dinglich geworden, das Uebergewicht über ein blos obligatorisches Recht behalten muß; endlich die zahlreichen Kontroversen, welche sich an die in Rede stehende Bestimmung des Landrechts knüpfen, insbesondere die juristische Schwierigkeit für den ersten Erwerber, eine Klage auf Auflassung gegen den eingetragenen Erwerber, mit welchem er in gar keinem Kontraktsverhältnisse steht, zu substanziren; so kann die Beseitigung der landrechtlichen Vorschrift nur gerechtfertigt erscheinen. (Vergl. Motive).

[35]) Auch wenn dem Titel des Anderen die Uebergabe hinzutritt, und dieses dem Erwerber, welcher auf Grund einer gültigen Auflassung seine Eintragung als Eigenthümer erlangt, bekannt ist, wird durch die Kenntniß der Erwerb des Eigenthums auf Seiten des Letzteren nicht gehindert. Die Tradition ist als Eigenthumserwerbsart beseitigt und daher nicht mehr geeignet, der erfolgten Eintragung gegenüber das Recht des als Eigenthümer eingetragenen Erwerbers zu beeinträchtigen (Kommissionsbericht des Herrenhauses S. 32). Das Gegentheil darf insbesondere nicht daraus gefolgert werden, daß der entsprechende Paragraph nach den Beschlüssen des Abgeordnetenhauses von 1870 dahin lautete: „Hat der eingetragene Eigenthümer das Grundstück an Mehrere nach einander veräußert, so wird doch nur derjenige Eigenthümer, welcher im Grundbuch eingetragen worden ist, auch wenn er den älteren Titel eines Anderen gekannt hat, **oder** Letzterem vom Veräußerer das Grundstück übergeben worden ist", und der letzte Satz in Fortfall gebracht ist. Die Fortlassung, welche in den Materialien nicht näher motivirt ist, war unbedenklich, da der Uebergabe für den Erwerb des Eigenthums an und für sich keine Bedeutung mehr beiwohnt, und um so mehr gerechtfertigt, als die Fassung desselben nicht ohne Grund bemängelt worden ist (Ziebarth a. a. O. S. 40).

[36]) Durch die Eintragung einer Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung (§ 8) wird selbstverständlich der Eigenthumserwerb für Dritte ausgeschlossen. Vergl. die Anmerk. zu §. 64 d. Grundb.-Ordn. Mit Recht bemerkt Dernburg a. a. O. S. 383 daß, soweit die Vormerkung durch Vermittelung des Prozeßrichters eingetragen werde, die bisherige Anschauung von der Wirkung eines Rechts zur Sache nach wie vor Platz greife; seine Ansicht, daß der Prozeßrichter nur im Falle eines Arrestes um Eintragung der Vormerkung ersuchen dürfe, wenn es der Praxis um rationelle Resultate zu

§. 5.

Außerhalb der Fälle einer freiwilligen Veräußerung wird Grundeigenthum nach dem bisher geltenden Recht erworben.[39])

---

thun sei, erscheint jedoch mit Rücksicht auf § 70 des Ges. nicht ausreichend begründet.

[37]) Vergl. § 15 des Gesetzes u. d. Anmerkung zu demselben.

[38]) Indem nach § 4 sich der Rechtszustand dahin gestaltet, daß der eingetragene Eigenthümer, wenn er auch einen Veräußerungsvertrag bereits abgeschlossen und dem Ersteher das Grundstück übergeben hat, letzteres nicht allein nach § 7 des Gesetzes zurückfordern, sondern auch einem Dritten veräußern und diesem durch Auflassung und Eintrag ein Recht gewähren kann, welches der erste Ersteher unter keinen Umständen anfechten und überwinden kann, so darf bei dem Erwerbe von Grundstücken sich Niemand bei dem Abschlusse des Vertrages und der an ihn erfolgten Uebergabe beruhigen, sondern er hat so bald wie möglich bei dem Grundbuchamte die zum Erwerbe des Eigenthums nothwendige Auflassung vorzunehmen. Es liegt in dem § 4 somit und zwar um so mehr, als die dem eingetragenen Eigenthümer zustehenden Rechte im Falle eines Konkurses den Konkursgläubigern zustehen, der stärkste Antrieb, die Eintragung des Eigenthumsüberganges zu veranlassen; die Vorschrift muß mit größerer Sicherheit, als der frühere Zwang zur Besitztitelberichtigung, die Uebereinstimmung des Grundbuchs mit der Wirklichkeit herbeiführen.

[39]) Die Auflassungs- und Eintragungstheorie hat, wie in der Anmerkung zu §§ 1 und 2 bereits hervorgehoben, ihre Bedeutung im Rechtssystem nur in den Fällen, wo das Eigenthum in Folge einer *freiwilligen Veräußerung* übergeht. Es bleiben außerhalb dieser Theorie diejenigen Fälle des Erwerbes stehen, in denen sich derselbe in Folge von *Ereignissen* vollzieht, als der Erwerb durch *Erbgang*, — § 367, Tit. 9, §§ 288, 311, Tit 11, Th. I. Allg. Landrecht — und der Erwerb durch den Eintritt in die *eheliche Gütergemeinschaft* — § 361, Tit. 1. Thl. II. a. a. O. —, so wie die Fälle, in denen zwar nicht nothwendig der Erwerb sich außerhalb einer Auflassung vollzieht, die bestehende — und nur mit großen Schwierigkeiten zu ändernde — Gesetzgebung aber ihn an Ereignisse knüpft, die nicht Handlungen der Parteien selbst sind, nämlich die Enteignung (Expropriation), die gerichtliche Zwangsversteigerung (nothwendige Subhastation), die Landabfindungen bei Ablösung von Reallasten, die gutsherrlich-bäuerlichen Eigenthumsregulirungen, die Gemeinheitstheilungen. In allen diesen Fällen, bezüglich deren der Entwurf von 1868 noch dispositive Bestimmungen — §§ 9 — 14 d. E. —, enthielt und welche der Entwurf von 1869 noch aufzählte, vollzieht sich nach dem ersten Alinea der Erwerb nach den Vorschriften des bisher geltenden Rechts — der Gesetze sowohl, als des Gewohnheitsrechts. Stenograph. Bericht d. H.-H. 1872. S. 126, — der Erwerber erlangt aber das Recht der Auflassung und Belastung des Grundstücks erst durch seine Eintragung im Grundbuch. Diese Bestimmung, welche insofern eine Abweichung von dem bisherigen Rechte enthält, als auch — entsprechend dem § 2 — dem

3*

Das Recht der Auflassung und Belastung des Grundstücks erlangt aber der Erwerber erst durch seine Eintragung im Grundbuch.[40, 41])

Erwerber bis zum Eintrage das Recht der Auflassung — im Entwurfe von 1868 hieß es „Recht der Veräußerung" — und nicht blos das Recht der Verpfändung — §§ 406, 407, Tit. 20, Thl. I. Allg. Landrecht — versagt wird, hat nach den Motiven den Zweck, auch die hier in Rede stehenden Fälle dem Eintragungsprinzip möglichst zu nähern und in dem ganzen System den Grundsatz zur Geltung zu bringen, „daß nur derjenige, welcher als Eigenthümer eingetragen ist, das Grundstück nicht allein belasten, sondern auch veräußern kann." — Motive, 1871, S. 32.

[40]) Der zweite Satz des Paragraphen beschränkt nur die Verfügung vor dem Grundbuche. Schon aus dem § 2 folgt, daß eine Auflassung nur von dem eingetragenen Eigenthümer vorgenommen werden kann; wenn hier nochmals dem nicht eingetragenen Eigenthümer das Recht der Auflassung abgesprochen wird, so kann dies nach der obenerwähnten, eingetretenen Fassungsänderung nicht als eine Versagung des Veräußerungsrechts in dem Sinne aufgefaßt werden, daß freiwillige, vor der Eintragung abgeschlossene Veräußerungs-Verträge, welche ein Recht zur Auflassung begründen, nichtig seien. — Ueber die aus der Versagung des Rechts der „Veräußerung" gezogenen Konsequenzen, vergl. Philler in Gruchot, Beiträge u. s. w. Bd. 13, S. 888. Heidenfeldt, a. a. O. Bd. 13. S. 892 ff. — Auch das dem nicht eingetragenen Eigenthümer abgesprochene Recht der Belastung des Grundstücks bezieht sich nur auf solche Belastungen, welche der Eintragung bedürfen, nicht beispielsweise auf Mieth- und Pachtverträge, Grundgerechtigkeiten u. s. w. Es ist zwar ein Antrag, dies durch Hinzufügung der Worte „im Grundbuche" klar zu stellen, in der Kommission des Haus. d. Abg. 1872 abgelehnt, — vergl. Bericht S. 6 — jedoch nur, weil dies für selbstverständlich erachtet wurde.

[41]) Das Herrenhaus hatte dem zweiten Satze hinter „Eintragung im Grundbuche" die Worte hinzugefügt

> „insofern früher von ihm vorgenommene Rechtshandlungen nicht nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen mit der erfolgenden Eintragung von selbst in Gültigkeit treten."

In dem Berichte heißt es im Anschlusse an den Satz, daß der Erwerber nicht eher weiter gültig veräußern und das Grundstück belasten könne, als bis er im Grundbuche als Eigenthümer eingetragen ist, zur Rechtfertigung, wie folgt: „Hiergegen machte sich übereinstimmend die Meinung geltend, daß diese Konsequenz der Eintragungstheorie mit den Anforderungen des Lebens und Verkehrs nicht in Einklang zu bringen und daß die bisherigen Prinzipien über die Konvalescenz von rechtlichen Akten aufrecht zu erhalten seien. Der Meistbietende, der sein Recht aus dem Meistgebote noch vor dem Zuschlage weiter zedire, der sich zwar zuschlagen lasse, aber das Grundstück nicht wirklich erwerben wolle, oder die Kaufgelder nicht decken könne und deshalb schon vor dem Kaufgelderbelegungs-Termin weiter veräußere, oder der, um die Kaufgelder decken zu können, schon vorher Hypothek aufnehmen müsse, solle mithin alle diese Akte nicht mehr gültig vornehmen können; denn er erlange das

Miterben können jedoch ein ererbtes Grundstück auflassen,

Recht zur Auflassung und zur Belastung des Grundstücks, obwohl er dasselbe an sich nach dem Gesetze vollgültig als Eigenthümer erworben habe, erst durch seine Eintragung im Grundbuche. Bei Gemeinheitstheilungen, wo sich die Realisirung der Pläne erfahrungsmäßig faktisch oft Jahre lang vor der Bestätigung der Rezesse vollziehe, solle gewissermaßen bis dahin eine Suspension des Eigenthumsrechts eintreten und der Eigenthümer vor seiner Eintragung nicht gültig veräußern und verpfänden können, sondern diese Akte sollten ungültig sein. Aehnlich bei Expropriationen zu Gunsten von Eisenbahn-, Meliorations-, Deich-Gesellschaften, wo es doch leicht vor der Eintragung im Grundbuch zu Verpfändungen kommen könne und zu kommen pflege. Diese formale Konsequenz gehe zu weit, der Glaube des Hypothekenbuches solle nur den Dritten schützen, nicht aber das materielle Recht des Eigenthümers an sich beseitigen. Sie drücke aus formellen Gründen Dispositionen des Eigenthümers, welche nach der bisherigen Theorie und den Anforderungen des Lebens und Verkehrs unzweifelhaft volle materielle Gültigkeit hätten, den Charakter der Nichtigkeit auf (Allg. Landrecht, I. 3. § 40) und hebe den so wichtigen Grundsatz des Allg. Landrechts über die Konvalescenz von Verpfändungen eines nicht eingetragenen Eigenthümers in den §§ 405, 406, I. 20 zum offenbaren Nachtheil des Kredits indirekt völlig auf." Das Haus der Abgeordneten hat, obschon der Kommissar der Staatsregierung erklärte, daß die Staatsregierung diesem Zusatze, welcher der Intention, das formelle Recht zu Gunsten des materiellen abzuschwächen, bei seiner nicht erheblichen Tragweite nicht widerspreche, die Abänderung beseitigt und die Anträge, den Zusatz entweder dahin:

„die durch einen nicht eingetragenen Eigenthümer erklärte Bewilligung zur Eintragung von Beschränkungen, Lasten, Grundschulden und Hypotheken berechtigt zum Antrage auf Eintragung, sobald das Eigenthum des Bewilligenden eingetragen ist"

oder, wie folgt, zu fassen:

„die durch einen solchen Eigenthümer vor erfolgter Eintragung seines Eigenthums erklärte Belastung wird so angesehen, als wenn sie im Augenblicke der Eintragung seines Eigenthums erfolgt wäre,"

abgelehnt. — Bericht 1872. S. 6. — Es kann somit von der Konvalescenz den neuen Gesetzen und ihrer formalen Natur gegenüber nicht Rede sein. Eine Auflassungserklärung, welche von dem Grundbuchrichter ungeachtet des § 48 der Grundbuch-Ordnung aufgenommen ist, obgleich der Auflassende als Eigenthümer nicht eingetragen steht, ist, abgesehen von der am Schlusse des § 5 statuirten Ausnahme, null und nichtig und erlangt durch die spätere Umschreibung des Eigenthums auf den Auflassenden also keine Gültigkeit. Eintragungs-Bewilligungen von Belastungen, welche zu einer Zeit, als der Bewilligende noch nicht als Eigenthümer eingetragen war, abgegeben sind, sind von dem Grundbuchrichter endgültig zurückzuweisen, und nicht mehr — wie das Reskript vom 9. Februar 1840 (Just.-Min. Bl. S. 66) anordnete — bei den Akten aufzubewahren, noch viel weniger nach der Eintragung des Eigenthumsüberganges einzutragen. Nur die von dem eingetragenen oder gleich-

auch wenn sie nicht als Eigenthümer desselben im Grundbuch eingetragen sind.[42])

§. 6.

Gegen den eingetragenen Eigenthümer[44]) findet ein Erwerb

---

zeitig seine Eintragung nachsuchenden Eigenthümer ausgehenden Bewilligungen — §§ 13, 19 Nr. 1 des Ges. — können die Grundlage einer Eintragung bilden. Wenn aus Versehen des Grundbuchrichters Eintragungen auf Grund der Bewilligung einer nicht legitimirten Person erfolgt sind, so unterliegen dieselben der Anfechtung als nichtig und erhalten auch dann keine Rechtsbeständigkeit, wenn nachträglich der Bewilligende als Eigenthümer eingetragen ist. Dies gilt jedoch von Grundschulden und Hypotheken im Falle der Cession nur soweit, als nach § 38 d. G. Einreden gegen dieselben überhaupt zulässig sind, unbeschadet der Haftbarkeit des Grundbuchrichters. (Vergl. §§ 16, 17, 406—409. Tit. 20. Thl. I. Allgem. Landrecht). Mit der vorstehenden Ansicht stimmt überein Dernburg, a. a. O. S. 412. — Vergl. Anm. zu § 46 der Grundb.-Ordn. u. Anm. zu § 13 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb.

[42]) Die den Miterben im zweiten Satze eingeräumte Befugniß steht dem Alleinerben (heres ex asse) nicht zu. Mehrfache Anträge, welche die Ausdehnung der Bestimmung auf den Alleinerben bezweckten, sind abgelehnt. Der Regierungskommissar rechtfertigte die Einschränkung nach dem Kom.-Ber. d. Hauses d. Abgeordneten; wie folgt: „Der Einzelnerbe erlange mit dem Tode des Erblassers volle Disposition über das Grundstück, könne es mit seinem Vermögen confundiren. Die Miterben erlangten volle Disposition erst durch die Erbtheilung; von dem Gesichtspunkte aus, daß sie bis zu dieser gleichsam das Eigenthum des Erblassers fortsetzten, sei zu ihren Gunsten die Ausnahme gemacht."

[43]) Der § 511, Tit. 9, Thl. I. Allgem. Landrecht bestimmt: „Rechte auf unbewegliche Sachen, die in das Hypothekenbuch eingetragen sind, können weder durch den bloßen Nichtgebrauch erlöschen, noch kann ein denselben entgegenstehendes Recht mittelst der Verjährung durch Besitz erworben werden." Diese Bestimmung bezieht die Judikatur des Ober-Tribunals nicht auf das Eigenthum an Grundstücken, sondern nur auf einzelne dingliche Rechte an einem solchen. — Entsch. des Ob.-Trib. Bd. 34, S. 128. — Es konnte also selbst gegen den eingetragenen Eigenthümer von einem Anderen das Grundstück durch Besitzverjährung erworben werden. Durch die Nothwendigkeit der Eintragung zum Erwerbe des Eigenthums ist die Beseitigung dieser Möglichkeit um so mehr geboten, als sich sonst, außerhalb des Grundbuchs und neben demselben ein Eigenthum bilden kann. Durch den aus den §§ 1. 2. 9 d. Ges. sich ergebenden Grundsatz, daß, redlichen Glauben vorausgesetzt, der auf Grund einer Auflassung neu eingetragene Eigenthümer auch ohne Uebergabe ein unanfechtbares Recht erwirbt, hat die Ersitzung überhaupt an Wichtigkeit verloren, indem sie ungeachtet des § 6 nur gegen ein und denselben eingetragenen Besitzer hätte begonnen und vollendet werden können.

des Eigenthums an dem Grundstück[45]) durch Ersitzung nicht statt.[43])

§. 7.

Der eingetragene Eigenthümer ist kraft seiner Eintragung

---

[44]) Die Ersitzung ist nur gegen den eingetragenen Eigenthümer ausgeschlossen. Steht also das Eigenthum einer anderen Person, als der im Grundbuch als Eigenthümer eingetragenen zu, so greift gegen diese die Verjährung Platz. In den Motiven — 1871. S. 32 — heißt es: „Nur in den Fällen, wo Eigenthum ohne Eintragung erworben wird, also im Falle der Vererbung, ist eine Ersitzung gegen den Erben, der sich nicht hat eintragen lassen, auch noch ferner denkbar." Man wird diesen Satz, wie geschehen, generalisiren, die Verjährung also auch gegen diejenigen Eigenthümer, deren Erwerb sich nach dem bisherigen Rechte ohne Eintragung vollzogen hat, so lange für zulässig erklären müssen, als sie ihre Eintragung noch nicht bewirkt haben. So auch Dernburg a. a. O. S. 524; hingegen bemerkt der Recensent meines Buches in dem Deutschen Wochenblatt (S. 34): „Wenn gefolgert wird, daß außerhalb des Erwerbes von Grundeigenthum im Wege freiwilliger Veräußerung künftighin nach wie vor gegen den nicht eingetragenen Eigenthümer Erwerb durch Verjährung nachgelassen sei, so möchten wir dem nicht beitreten. Grundstücke, für die ein Hypothekenbuch überhaupt angelegt ist, können nicht mehr durch Verjährung erworben werden. Da der Besitz, die Tradition, für den Eigenthumserwerb nicht mehr entscheidend ist, kann er noch so lange fortgesetzt, niemals zum Eigenthumserwerb führen. (Vergl. Gruchot, Beiträge Bd. 13. S. 867, Seuffert, Archiv, Bd. 19. S. 329, Bekker, Reform S. 81, Holzschuher, Kasuistik Bd. II. S. 619, Förster, Preuß. Privatr. Bd. III. S. 166, Anm. 40 (S. 196 Anm. 32)." Der § 511 Tit. 9 Thl. I. A. L. R. (verb.: Rechte „auf" unbewegliche Sachen), die in der Anm. 43 erwähnte und in den Motiven angezogene Entscheidung des Ob.-Trib., die vorstehend aus den Motiven mitgetheilte Stelle und insbesondere die Fassung des § 6 scheinen unsere Ansicht zur Genüge zu rechtfertigen.

[45]) Die Anwendung des Paragraphen ist dadurch nicht bedingt, daß die Bestandtheile des betreffenden Grundstücks aus dem Grundbuch erhellen. Dernburg, a. a. O. S. 530 will den § 6 nur dann gelten lassen, wenn der Besitz des Dritten offenkundig der Eintragung widerspricht; dies sei nicht anzunehmen, wenn der Dritte blos eine Parzelle besitze, so lange deren Zugehörigkeit zum eingetragenen Grundstück selbst nicht ersichtlich und darum nicht liquid ist. Diese Einschränkung erscheint nicht zutreffend. Ist die Zurückführung des betreffenden Blattes auf das Kataster erfolgt, so entscheiden die Angaben desselben. Die Bestimmung ist, falls das Kataster nicht mit der nöthigen Sorgfalt bearbeitet und insbesondere auf Grund desselben die Grenzen der Grundstücke den zeitigen Besitz- und Eigenthumsverhältnissen entsprechend nicht festzustellen sind, nicht unbedenklich. Diese Bedenken treffen auch bei dem § 7 zu. Vergl. Dernburg, a. a. O. S. 422 Note 7.

befugt, alle Klagerechte des Eigenthümers auszuüben,[46]) und verpflichtet, sich auf die gegen ihn als Eigenthümer des Grundstücks gerichteten Klagen einzulassen.[47])

---

[46]) **a.** Es ist eine Konsequenz der Grundsätze des Allgem. Landrechts über die Wirkungen der Uebergabe und der Berichtigung des Besitztitels, „daß der eingetragene Eigenthümer als solcher zu den Eigenthumsklagen nicht legitimirt ist, vielmehr noch nachweisen muß, daß er durch Uebergabe vom wahren Eigenthümer das Grundstück erworben habe. (Striethorst, Bd. 5. S. 259, Bd. 12. S. 257, Gruchot, Beiträge, Bd. 8, S. 578 Note.) Die Praxis hat zwar andererseits aus der Thatsache, daß für den Kläger der Besitztitel berichtigt worden, doch wieder die durch Gegenbeweis widerlegbare Vermuthung herleiten wollen, daß der eingetragene Eigenthümer auch der wahre und alleinige Eigenthümer sei. (Entsch. Bd. 36, S. 74, Bd. 44. S. 338.) Allein eine solche Vermuthung, welche dem Beklagten den Beweis auferlegt, daß der eingetragene Kläger nicht der wahre Eigenthümer sei, ist völlig unvereinbar mit dem Satze, daß der Vindikationskläger auf die Eintragung sich nicht berufen dürfe, sondern nachweisen müsse, daß er durch Uebergabe Eigenthümer geworden, und sie zeigt nur das Schwanken und die Unsicherheit, welche durch die Traditionstheorie in der Praxis entstanden ist." (Motive.)

b. Der erste Satz des Paragraphen gibt dem eingetragenen Eigenthümer und zwar, wie aus der Stellung des Paragraphen folgt, sowohl wenn der Erwerb sich auf Grund der Auflassung, als wenn er auf andere Weise sich vollzogen hat, — kraft der Eintragung alle Klagerechte des Eigenthümers, also die Vindikationsklage, die actio negatoria. Die possessorischen Rechtsmittel setzen den Besitz voraus und sind daher auf Grund der Eintragung nicht zu begründen; soweit bei ihnen das Recht zum Besitze in Frage kommt oder der Grundsatz: petitorium liquidum absorbet possessorium Platz greift, wird sich der eingetragene Eigenthümer hingegen auf die Eintragung berufen können. Daß nur der eingetragene Eigenthümer — nicht also beispielsweise Erben vor dem Eintrage — die Klagerechte aus dem Eigenthum geltend machen kann, läßt sich aus dem Paragraphen nicht herleiten. Nicht eingetragenen Eigenthümern ist im § 5 nur das Recht der Auflassung und Belastung abgesprochen; sie haben jedoch selbstredend den Beweis ihres Eigenthums zu führen.

c. Gilt das, was für die Legitimation des eingetragenen Eigenthümers im Gesetz verordnet ist, auch hinsichtlich aller anderen Eintragungen, z. B. hat Derjenige, welcher als Nießbraucher eingetragen ist, alle Klagerechte eines Nießbrauchers? Dernburg bejaht a. a. O. S. 426.

[47]) **a.** Was die Bestimmung über die Passivlegitimation, welche erst der Vorlage von 1871 neu hinzugefügt ist, anbelangt, so drückt die Fassung derselben den Gedanken, welchem Ausdruck gegeben werden sollte, nicht korrekt aus. Die Verpflichtung ist zwar nicht allgemein und nicht beschränkt auf die Klagen wegen Unrechtmäßigkeit und Berichtigung einer Eintragung — ein dahin gerichteter Antrag ist abgelehnt, Kom.-Ber. d. H. d. Abg. 1872. S. 7 — ausgesprochen; Absicht ist aber auch wohl — vergleiche Motive Anm. 48a. — gewesen, die durch einen Rechtsstreit mit dem eingetragenen Besitzer festgestellten

Gegen seine Eigenthumsklage steht dem Beklagten die Einrede der Verjährung nicht zu. Hat der Beklagte von dem Kläger oder seinem Rechtsvorgänger auf Grund eines den Eigenthumserwerb bezweckenden Rechtsgeschäfts den Besitz des Grundstücks erhalten, so sind die aus dem Rechtsgeschäft herzuleitenden Rechte nicht als Einrede, sondern nur durch Klage oder Widerklage geltend zu machen.[48])

Rechte der Anfechtung durch denjenigen, welchem ungeachtet des entgegenstehenden Eintrags das Eigenthum zusteht, zu entziehen. § 10. Tit. 19. Thl. I. Allg. Landrecht. — Der zur Zeit der Klagebehändigung als Eigenthümer Eingetragene muß sich einlassen, oder wird contumacirt. Das Erkenntniß wirkt auch gegen den dritten Besitzer, jedoch wird einerseits ihm gegenüber nachzuweisen und durch Judikat festzustellen sein, daß das von ihm besessene Grundstück identisch ist mit demjenigen, über welches gegenüber dem als Eigenthümer Eingetragenen ein Erkenntniß gefällt ist (Dernburg, a. a. O. S. 426) und andererseits wird dem Einwande des Besitzers, daß er den Besitz in Ausübung eines collidirenden dinglichen Rechts habe, Berücksichtigung nicht versagt werden können.

b. Inwiefern Litispendenz, Litigiosität und eingetragene Dispositionsbeschränkungen die Bestimmungen des ersten Alineas einschränken, wird nach der Lage des einzelnen Falls zu beurtheilen sein.

[48]) **a.** Was das zweite Alinea betrifft, so lautete dasselbe nach dem Entwurfe von 1871:

„Gegen seine Eigenthumsklage steht dem Beklagten die Einrede der Verjährung der Klage, so wie die Einrede, daß er von dem Kläger oder seinem Rechtsvorgänger auf Grund eines den Eigenthumserwerb bezweckenden Rechtsgeschäfts den Besitz des Grundstücks erhalten hat, nicht zu,“

und die Motive bemerken: „Wenn durch die Eintragung der Eigenthumserwerb nicht blos formell ausgedrückt sondern bewirkt wird, so ergiebt sich von selbst die Folge, daß der eingetragene Eigenthümer ohne weiteren Nachweis, kraft der Eintragung, vindikationsberechtigt und bei allen auf das Grundstück bezüglichen Klagen passiv zur Sache legitimirt ist. Es bedarf daher auch der eingetragene Erbe keines weiteren Nachweises seines Erwerbs. Daraus folgt, daß gegen die Vindikation des eingetragenen Eigenthümers die Einrede der Klagverjährung nicht zulässig sein darf; denn sie würde dem Eigenthümer sein werthvollstes Eigenthumsrecht, das Recht zum Besitze, entziehen und einen thatsächlichen Zustand schaffen, der dem Inhalt des Grundbuchs widerspräche. (Vergl. Königl. Sächs. Gesetzbuch, § 151; Königl. Bayerischen Entwurf des Sachenrechts, Art. 180 und Motive S. 63.) Es schließt sich daran aber noch die weitere Folge, daß der vindizirende eingetragene Eigenthümer nicht mit der exceptio rei venditae et traditae zurückgewiesen werden kann; denn sein aus der Eintragung folgendes Recht ist jedenfalls stärker, als das Recht dessen, dem ein Grundstück zwar durch Vertrag veräußert und übergeben, aber nicht aufgelassen worden ist, selbst wenn der Ein-

getragene oder sein Rechtsvorgänger selbst der Veräußerer gewesen ist. Der Erwerber hat noch kein dingliches Recht erlangt, er hat nur seinen vertragsmäßigen Anspruch gegen den Veräußerer. Wollte man die erwähnte Einrede zulassen, so würde sich von selbst wieder ein Eigenthum neben dem Grundbuch entwickeln und damit die Theorie von dem öffentlichen Glauben desselben beseitigt sein. Deshalb ist in § 7 des jetzigen Entwurfs der zweite Absatz beigefügt worden."

Das Herrenhaus hat die auf die exceptio rei venditae und traditae bezügliche Bestimmung — Kommiss.-Ber. 1872. S. 25 — indem es veranlaßt durch die wohl nicht ganz zutreffenden Motive, derselben eine größere Tragweite beilegte, als ihr zukommt, gestrichen und das Haus der Abgeordneten bei den Berathungen im Plenum (Stenogr. Berichte 1872, S. 1217) den Paragraphen in der Fassung des Gesetzes angenommen. Nach derselben sind, wenn der Beklagte von dem Kläger oder seinem Rechtsvorgänger — worunter der frühere eingetragene Eigenthümer als solcher selbstredend nicht zu verstehen ist — auf Grund eines den Eigenthumserwerb bezweckenden Rechtsgeschäfts den Besitz des Grundstücks erhalten hat, die aus dem Rechtsgeschäft herzuleitenden Rechte nur durch Klage oder Widerklage geltend zu machen, während eine Einrede aus demselben nicht entnommen werden kann. Die Vorschrift, welche eine Abweichung von dem Satze, daß jedes Recht zur Klage auch ein Recht zur Einrede gewährt, enthält, bezweckt, die Erwerber zur Auflassung und Eintragung indirekt zu zwingen und daß sich nicht neben dem Eigenthum ein Besitz bilden und erhalten soll, der mit dem Eigenthume nicht zusammenfällt, vielmehr eine derartige Duplicität alsbald ihre endgültige Lösung findet.

b. Nur die beiden im Alinea 2 des § 7 erwähnten Einreden sind der Klage des eingetragenen Eigenthümers gegenüber ausgeschlossen. Im Uebrigen wird dem Verklagten die Einrede, daß der Kläger in der That kein Eigenthum hat, nicht abzusprechen sein, so weit der Verklagte ein eigenes Interesse dabei hat und der Einwand sich nicht als eine exceptio ex jure tertii erweist. Vergl. § 9 d. Ges., Dernburg, a. a. O. S. 428.

c. Was überhaupt die rechtliche Stellung eines Besitzers anbelangt, welcher auf Grund eines gültigen Veräußerungsvertrages die Uebergabe erlangt hat, so kommt dessen Verhältniß zu dem eingetragenen Eigenthümer, von dem er seine Rechte ableitet, zu einem anderen eingetragenen Eigenthümer, so wie zu anderen dritten Personen in Betracht. Letzteres ist hier nicht näher zu erörtern, da es dem Grundbuchrecht nicht angehört. Das Verhältniß zu dem eingetragenen Autor und dem später eingetragenen Eigenthümer bestimmt sich nach den §§ 7 und 4 d. Ges.; beiden gegenüber kann von einer exceptio rei venditae et traditae (doli) nicht Rede sein. Hat der eingetragene Eigenthümer das Grundstück an zwei verschiedene Personen durch besondere Verträge, ohne daß eine Auflassung erfolgt, veräußert, so kann bei einer derartigen Kollision selbst dann, wenn Einem das Grundstück übergeben ist, nur die Prävention in der Auflassung und Eintragung und nicht der ältere Titel entscheiden. And. Mein. von Brünneck, die exceptio rei vendit. et trad. in Gruchot, Beitr. Bd. 14, S. 567 ff.

§. 8.

Eine Vormerkung[49]) zur Erhaltung des Rechts auf Auf=

[49]) a. Vormerkungen (Protestationen, Verwahrungen, Klauselanlegungen, Pränotationen) sind erwähnt: § 8 zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung oder auf Eintragung des Eigenthumsüberganges, § 9 zum Schutze des Anfechtungsklägers gegen Nachtheile des eingetragenen Eigenthümers, § 16 zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung eines dinglichen Rechts, § 22 zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, § 60 zur Erhaltung des Widerspruchs gegen weitere Verfügungen eines dinglichen Gläubigers, ferner in der Grundbuchordnung § 64 zum Schutze des Parzellenerwerbers vor der Auflassungserklärung, § 102 zur Erhaltung des Widerspruchs gegen die Löschung persönlicher Nutzungsrechte, und endlich im Formular I. Abth. 3, Spalte „Veränderungen" zu Nr. 9, über welche Anmerk. zu § 88 der Grundb.=Ordn. zu vergleichen ist. — Außerdem ergibt der § 38 d. Ges. über den Eigenthumserwerb u. s. w. die Zulässigkeit der Eintragung der Einreden, und zwar ohne Bestimmung einer Frist. Bestimmungen allgemeiner Natur über die Vorbemerkungen enthalten die §§ 59. 70 des Ges. über den Eigenthumserwerb u. s. w. und §§ 88, 89 der Grundbuch=Ordnung. — Die Entwürfe nannten übrigens Vorbemerkungen nur die Vermerke zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung oder auf Eintragung des Eigenthumsüberganges sowie zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung (eines dinglichen Rechts, § 16 Anm. und) einer Hypothek= (und Grundschuld), also die eigentlichen Protestationen pro conservando jure et loco. Diese Vormerkungen sind als eigentliche Vormerkungen oder Vormerkungen im engeren Sinne von den übrigen, oben zu den Vormerkungen gerechneten Vermerken zu unterscheiden. Indem einzelnen dieser Vermerke im Gesetz in Folge von abändernden Beschlüssen die Bezeichnung als Vormerkung ausdrücklich beigelegt ist, wird man sie als Vormerkungen im weiteren Sinne des Worts generell bezeichnen können, da ihnen ein gemeinschaftlicher, protestativischer Charakter nicht abgesprochen werden kann. — Dernburg (a. a. O. S. 427 ff.) unterscheidet zwischen ächten und unächten Vormerkungen; zu den ersten rechnet er diejenigen, welche die Erwerbung eines Realrechts führen sollen (auch Arreste) — protestationes pro conservando loco —, und welchen blos ein sogenanntes Widerspruchsrecht zu Grunde liegt — protestationes pro conservandis exceptionibus, — zu den letzten die Einschreibung einer Anwartschaft auf die künftige Eintragung des Eigenthums., z. B. es schließt Jemand den Vertrag, wonach sich ihm der Eigenthümer verpflichtet, auf Anfordern innerhalb eines Jahres ein Grundstück abzutreten und er läßt diesen Vertrag im Buche vermerken. Uns scheint diese Eintheilung weder im Gesetz, noch in sich begründet zu sein. —

b. Aus den Bestimmungen, welche die Gesetze über die Vormerkungen enthalten, ergeben sich zwei allgemeine Regeln, nemlich

α) daß die Vormerkungen weder von Amtswegen, noch auf den einseitigen Antrag eines Besitzers oder Gläubigers, sondern nur mit Bewilligung dessen, gegen welchen dieselben gerichtet sind oder auf Ersuchen des Prozeßrichters (Behörde) eingetragen werden können, und

lassung oder auf Eintragung des Eigenthumsüberganges[50]) kann nur unter Vermittelung des Prozeßrichters oder mit Bewilligung des eingetragenen Eigenthümers eingetragen und nur auf Ersuchen des Prozeßrichters oder auf Antrag desjenigen, für welchen die Vormerkung erfolgte, gelöscht werden.

§. 9.

Die Eintragung des Eigenthumsüberganges und deren Folgen können nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts an-

---

β) daß Vormerkungen, welche durch Vermittelung des Prozeßrichters eingetragen werden, voraussetzen, daß diesem der Anspruch oder das Widerspruchsrecht, welche durch die Vormerkungen gesichert werden sollen, glaubhaft gemacht sind.

c. Aus der vorstehend unter α aufgestellten Regel folgt, wie hier vorweg bemerkt werden mag, der Wegfall der Eintragung von Protestationen von Amtswegen, welche mit dem sogenannten Legalitätsprinzip zusammenhängen (Hyp.-Ordn. Tit. II. § 18, Allg. Landrecht, Thl. I. Tit. 20, §§ 418. 419); die Aufhebung der nach § 15 d. Ges. v. 20. März 1854 (Ges.-Samml. S. 115) übrigens unerheblichen Befugniß des Gläubigers, gemäß § 22 der Exekutions-Ordn. v. 4. März 1834 (Ges.-Sammſ. S. 31) unter Ueberreichung des Erkenntnisses oder Prozeß-Vergleichs unmittelbar die Eintragung einer Protestation bei dem Hypothekenricher nachzusuchen; der Wegfall der nach Art. 20 Nr. 3 der Instruktion vom 3. August 1853, beziehungsweise Verfügung vom 8. Februar 1834 (Jahrb. Bd. 43, S. 108) und Instruktion vom 3. Novbr., 1839 (Just.-Minist. Bl., S. 365) von Amtswegen einzutragenden Protestation für den Parzellenerwerber (vergl. § 64 der Grundbuch-Ordnung); die fernere Unzulässigkeit der Eintragung einer Protestation wegen nicht gezahlter Valuta eines Darlehns innerhalb 38 Tagen nach der Eintragung auf Antrag des Schuldners. §§ 175 ff. Tit. II. Hyp.-Ordn. §§ 733 ff. Tit. 11. und §§ 423 ff. Tit. 20, Thl. I. Allg. Landrecht. —

[50]) Die Vormerkung auf Auflassung greift in den Fällen freiwilliger Veräußerung (§§ 1. 2.), die Vormerkung auf Eintragung des Eigenthumsübergangs in den Fällen des § 5. Platz. Nach § 88 der Grundbuchordnung werden diese Vormerkungen in die erste Hauptspalte der II. Abtheilung eingetragen, und zwar ohne Bildung einer Urkunde. § 119 a. a. O.

[51]) **a.** Das erste und zweite Alinea lautete im Entwurfe von 1868: „Wird das Eigenthumsrecht des eingetragenen Eigenthümers in der Folge angefochten, und gelöscht, so bleiben doch alle von ihm in der Zwischenzeit begründeten Rechte dritter Personen auf das Grundstück in Kraft.“ — 2. im Entwurfe von 1869: „Wird das Recht des eingetragenen Eigenthümers angefochten und gelöscht, so bleiben doch die in der Zwischenzeit eingetragenen Rechte dritter Personen, welche im Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs die Eintragung ihres Rechts erlangt haben, in Kraft.“ — 3. nach den Beschlüssen des Abgeordnetenhauses von 1870: „Ist die Eintragung unrechtmäßig erfolgt, so

gefochten werden.[51])

---

bleiben doch die in der Zwischenzeit von dritten Personen gegen Entgelt und im redlichen Glauben an die Richtigkeit des Grundbuchs erworbenen Rechte in Kraft." — Nur der Entwurf von 1870 ignorirte die mala fides. Obgleich dies geändert und im Gesetze überhaupt der böse Glaube in sehr weit gehender Richtung Berücksichtigung gefunden hat (§§ 9, 11, 38, 49), wird dessen ungeachtet der allein gegen den Entwurf von 1868 begründete Vorwurf auch jetzt noch vielfach gegen die neuen Gesetze erhoben. —

b. In den Motiven 1871 heißt es, nachdem hervorgehoben, daß die Eintragung keineswegs unter allen Umständen das Eigenthum gebe, wie folgt: „Gewiß wird Derjenige trotz der erhaltenen Eintragung nicht Eigenthümer, der seine Auflassung von einer Person erhalten hat, die dem Buchamt fälschlich als der eingetragene, und deshalb zur Veräußerung berechtigte Eigenthümer vorgestellt worden ist, gewiß auch der Erbe nicht, wenn die Erbbescheinigung eine falsche oder gefälschte gewesen oder wenn das Testament hinterher aus irgend einem Grunde, z. B. weil ein jüngeres aufgefunden worden, für ungültig erklärt werden mußte. In allen solchen Fällen ist die Eintragung eine falsche, sie hat das Eigenthum nicht erwerben lassen, und der außerhalb der Eintragung stehende Eigenthümer kann die falsche Eintragung anfechten. Der öffentliche Glaube des Buchs hindert aber, wenn auch die Eintragung des Eigenthümers sich später als eine falsche erweist, daß die Rechte Derjenigen angefochten werden dürfen, welche sie von dem zur Zeit eingetragenen Eigenthümer erhalten haben. Wer von dem eingetragenen obwohl falschen Eigenthümer die Auflassung des Grundstücks erhält, oder wem von demselben ein einzelnes dingliches Recht auf das Grundstück bewilligt wird, muß ein unter allen Umständen unanfechtbares Recht erlangen. Nur derjenige Dritte, welcher sein Recht auf das Grundstück von dem falsch eingetragenen Eigenthümer ableitet, und Kenntniß der falschen Eintragung, der betrügerischen Vorstellung, der falschen Erbbescheinigung oder des nichtigen Testaments hat, hat keinen Anspruch darauf, sich auf den Glauben des Buchs zu berufen, weil dieser in ihm schon durch seine Kenntniß vom Gegentheil beseitigt ist. Er weicht mit seinem vom Eigenthümer abgeleiteten Rechte dem Anfechtungskläger. Dies ist im § 9 bestimmter als in § 7 des Entwurfs von 1868 ausgesprochen. Vergl. § 410 I. 20 Allg. L.-R." Vergl. Dernburg, a. a. O. S. 518 Note 1.

c. Das erste Alinea des § 9 ist so allgemein, daß es alle denkbaren Fälle umfaßt, in denen dem materiellen Rechte eines zur Eintragung Berechtigten der formale Eintrag entgegensteht. (Ueber die Anfechtung einer simulirten Auflassung, vergl. Dernburg a. a. O. S. 517 Note 6). Auch bei den besonderen Anfechtungsgründen, welche das s. g. Paulianische Rechtsmittel darbietet (Gesetz v. 9. Mai 1855, Konkurs-Ordnung v. 8. Mai 1855, §§ 99—112. 373. 393), und durch die Eintragungstheorie keineswegs beseitigt sind — vergl. Motive 1871, S. 34 — finden die Rechte gutgläubiger Dritter durch den Glauben des Buchs ihren Schutz.

Es bleiben jedoch die in der Zwischenzeit[54]) von dritten Personen gegen Entgelt[55]) und im redlichen Glauben an die Richtig-

---

[52]) Die Aenderungen, welche der Paragraph in den Vorverhandlungen erlitten hat — vergl. a — ergeben, daß unter „Rechte“ auch das Eigenthum selbst einbegriffen ist, also derjenige, welcher im guten Glauben und gegen Entgelt auf Grund einer gültigen Auflassung die Eintragung des Eigenthumsüberganges erhalten hat, ein unanfechtbares Recht erlangt, sollte sich auch die Eintragung des Veräußerers als eine unrechtmäßige erweisen; daß ferner den Schutz des § 9 auch die erworbenen — dinglichen — Rechte genießen, welche der Eintragung nicht bedürfen (§ 7 I. 10. A. L. R. Bornemann, 1. Auflage Bd. 2. S. 244.), und daß die bona fides bei dem Erwerbe — also auch bei der Eintragung (Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 22. S. 229, Dernburg a. a. O. S. 423 n. 12. — And. M. Roloff, in Ulrichs Archiv, Bd. 15. S. 229) — vorhanden sein muß.

[53]) Was den Begriff des „redlichen Glaubens an die Richtigkeit des Grundbuchs“, welcher in dem ersten Entwurfe (1868) gar keine Berücksichtigung gefunden hat, anbelangt, so sind die Versuche, denselben oder bei dessen negativem Charakter vielmehr die positive mala fides — abgesehen von der hier eingreifenden Bestimmung des § 4 — näher festzustellen beziehungsweise zu begrenzen, gescheitert. Ein Antrag, welcher die Anfechtung davon abhängig machen wollte, daß der Erwerber die Unrechtmäßigkeit der Eintragung gekannt habe, wurde bei den Verhandlungen im Hause der Abgeordneten im Jahre 1870 verworfen. In der Kommission des Herrenhauses (Bericht S. 34) wurde ein Antrag, welcher dahin definiren wollte:

„In redlichem Glauben befindet sich derjenige nicht,

1) der es weiß, daß der Veräußerer schon früher ein Rechtsgeschäft abgeschlossen hat, dem zu Folge er verbindlich ist, das Grundstück einem Andern aufzulassen;

2) der die Nichtigkeit, Ungültigkeit oder Anfechtbarkeit derjenigen Rechtshandlungen kennt, auf Grund deren der Veräußerer die Umschreibung für sich erlangt hat.

abgelehnt. Die Regierung hat in Uebereinstimmung mit dem Hause der Abgeordneten jede Definition für nicht zweckmäßig erachtet, um das Ermessen des Richters nicht zu sehr einzuschränken und den Beweis für den Anfechtungskläger nicht zu sehr zu erschweren. Es ist somit der richterlichen Entscheidung ein großer Spielraum in der Beurtheilung der thatsächlichen Verhältnisse, aus denen nur auf den inneren Seelenzustand geschlossen werden kann, gestattet, und insbesondere wird auch der Richter die Frage, in wie weit die bona fides die Pflicht einer redlichen Ueberlegung erfordert, nach Lage des einzelnen Falles zu prüfen und zu entscheiden haben. (Vergl. §§ 10. 24 Tit. 10 Thl. 1. Allg. Landrecht. Präj. d. Ob.-Trib. v. 14. Mai 1839 — Nr. 677 —: „Weiß der Gläubiger zur Zeit der Hypothekenbestellung oder Eintragung, daß der im Hypothekenbuche eingetragene Besitzer, der die Hypothek bestellt hat, nicht wahrer Eigenthümer des Grundstücks sei, so kann er von seinem Hypothekenrechte zum Nachtheil des wahren Eigenthümers keinen Gebrauch machen.“) — Ein Antrag, bezüglich des Beweises der mala fides eine dem

keit des Grundbuchs[52]) erworbenen Rechte[53]) in Kraft.

Gegen diesen Nachtheil kann sich der Anfechtungskläger durch die von dem Prozeßrichter nachzusuchende Eintragung einer Vormerkung sichern.

§. 10.

Die Anfechtung ist auch auf Grund des Rechtsgeschäfts, in dessen Veranlassung die Auflassung erfolgt ist, statthaft, jedoch wird die mangelnde Form[56 57]) dieses Geschäfts durch die Auf=

---

§ 17 des Gesetzes vom 9. Mai 1855, resp. dem § 111 der Konkurs=Ordnung vom 8. Mai 1855 entsprechende Bestimmung in das Gesetz aufzunehmen, ist in der Kommission des Herrenhauses abgelehnt (Bericht S. 34).

[54]) Die Worte „in der Zwischenzeit" bezeichnen den Zeitraum zwischen der anfechtbaren Eintragung und der Berichtigung der Eintragung, beziehungsweise der Eintragung der Vormerkung. Nur nach der Fassung der Entwürfe von 1868 und 1869 konnte man den Ausdruck auf die Zeit von der Anstellung der Klage an beziehen.

[55]) „Gegen Entgelt." Vergl. § 96 der Einl. z. Allg. Landrecht, § 6 des Gesetzes über die gerichtlichen Erbbescheinigungen vom 12. März 1869 (Ges.=Samml. S. 473) — der § 6 ist nicht in vollständiger Uebereinstimmung mit § 9 d. Ges. über den Eigenthumserwerb — §§ 109. 106 der Konkurs=Ordnung und §§ 16. 12 des Anfechtungs=Ges. vom 8. Mai 1855. —

[56]) **a.** Die Motive (1871) bemerken zur Rechtfertigung dieser Bestimmung, welche zur nothwendigen Voraussetzung hat, das eine Vorlegung der Veräußerungsurkunde bei der Auflassung nicht nothwendig ist, Folgendes: „Die Auflassungs= und Eintragungstheorie ändert zunächst an sich an den bestehenden Vorschriften über die Form der Verträge nichts. Die Klage auf Erfüllung, auf Uebergabe oder Auflassung kann also nur auf einen formell gültigen Vertrag gegründet werden. Die auf Grund der Auflassung aber erfolgte Eintragung des Eigenthums muß gelten, wenn auch der Vertrag formell ungültig gewesen, denn sie hat nicht in diesem, sondern in der Auflassung ihre causa. Es kann daher zwar als Konsequenz der Scheidung des sachenrechtlichen von dem nur obligatorischen Moment des Erwerbs eine Anfechtung der Eintragung wegen mangelnder Form des Veräußerungsvertrages nicht zugelassen werden, aber eine solche Vorschrift würde allein nicht genügen, um nach formgerecht ertheilter Auflassung und Eintragung die anderweitigen vertragsmäßigen Ansprüche des Veräußerers zu sichern, der, wenn dieselben wegen mangelhafter Vertragsform nicht klagbar gemacht sind, auf das Bedenklichste gefährdet werden könnte, indem er seinerseits den Vertrag durch die Auflassung unwiderruflich erfüllt, mithin das Eigenthum des Grundstücks hingegeben hätte und die Gegenleistung nicht erlangen könnte. Diese Bedenken sind schon bei den früheren Berathungen des Entwurfs hervorgetreten. Man hat zwar darauf hingewiesen, daß nach den Vorschriften des Allg. Landrechts Derjenige, welcher die vollständige Erfüllung eines gegenseitigen, formell ungültigen Vertrages von dem andern Theile angenommen hat, seinerseits

lassung geheilt.[58])

---

entweder ebenfalls erfüllen oder das Empfangene unverändert zurückgeben muß, und daß er, wenn er letzteres nicht kann, Vergütigung zu leisten hat, welche sich nach dem mündlich verabredeten Werth richtet oder durch Schätzung gefunden wird (Allgem. Landr. I. 5 §§ 156 ff.). Dies angewendet auf den vorliegenden Fall, würde der Veräußerer, welcher in Folge eines mündlichen, also klaglosen Kaufvertrages die Auflassung dem Käufer vor dem Grundbuchamt ertheilt hat, gegen den Käufer, wenn dieser nicht nach Maßgabe der mündlichen Verabredungen gegenleistet, eine Klage auf Erfüllung oder Rückauflassung haben. Es würde sich also möglicherweise für den Verkäufer ein Rechtsschutz finden. Aber es leuchtet ein, daß ein solches Klagerecht, welches dem Verklagten die Wahl zwischen Erfüllung und Rückgabe gestattet, doch ein sehr schwerfälliger Weg ist und häufig von zweifelhaftem Erfolge sein wird. Es kommt aber hinzu, daß eine Bestimmung, welche, wie der Entwurf von 1869/70, nur die Auflassung gegen die Anfechtung wegen mangelhafter Form des Veräußerungsvertrages sicherstellt, für diejenigen Gebiete des gemeinen Rechts nicht paßt, welche für Veräußerungsverträge über Grundstücke besondere Formvorschriften haben; denn in diesen Rechtsgebieten würde bei fehlender Form die vertragsmäßige Gegenleistung klaglos sein, während das Eigenthum des Grundstücks unwiderruflich veräußert wäre, weil dem gemeinen Recht jene Klage auf Erfüllung oder Rückgabe unbekannt ist. Da aber der Entwurf mit der Bestimmung ausgearbeitet worden ist, auch in die gemeinrechtlichen Gebiete des Preußischen Staates eingeführt zu werden, so durfte diese Rechtslage nicht unbeachtet bleiben. Deshalb ist in dem jetzt vorliegenden Entwurf der weitergehende Grundsatz angenommen worden, daß die formgerechte Auflassung den Mangel an Form des Veräußerungsvertrages ersetzt oder heilt, daß mithin, wenn die Auflassung formgerecht ertheilt ist, der Veräußerer aus dem Vertrage das Klagerecht auf die Gegenleistungen hat und sich nicht der Einrede ausgesetzt sieht, daß er die Gegenleistung nicht fordern könne, weil der Vertrag wegen Formmangels klaglos sei. Es konnte um so weniger bedenklich sein, diesen Grundsatz auszusprechen, als die Auflassung vor dem Grundbuchamt mit einer feierlichen Form bekleidet ist, und in Folge dessen die Veräußerung von Grundeigenthum nichts weniger als formlos wird."

[57]) Die mangelnde Form des Rechtsgeschäfts wird in allen Fällen geheilt, sowohl wenn nur die Schriftlichkeit überhaupt, als wenn gerichtliche oder notarielle Abfassung oder Beglaubigung des Geschäfts im Gesetze vorgeschrieben ist. — Vergl. Gesetz über die Form der Verträge, durch welche Grundstücke zertheilt werden, vom 5. Mai 1872 (G.-S. S. 508).

[58]) Wenn auch nach dieser Bestimmung mündliche Verträge über die Veräußerung von Grundeigenthum, sofern auf Grund derseben die Auflassung erfolgt, gültig und klagbar sind, so kann doch nur dringend angerathen werden, den Abschluß schriftlicher Verträge nicht zu unterlassen. Die geringe Ersparniß an Zeit, Mühe und Kosten (bei dem Mangel eines Vertrages wird der Stempel von der Auflassungserklärung erfordert) fällt nicht ins Gewicht gegen die möglichen Nachtheile. Die Schwierigkeit des Beweises, ob und wie der

§. 11.

Beschränkungen des Eigenthumsrechts an dem Grundstück erlangen Rechtswirkung gegen Dritte nur, wenn dieselben die Beschränkungen gekannt haben oder letztere im Grundbuch eingetragen sind.[59–64])

Vertrag abgeschlossen ist, und welche der einzelnen Vereinbarungen als die endgültigen anzusehen sind, sowie die Unsicherheit, welche bei der Interpretation mündlicher Verträge bezüglich so mancher, nicht ausdrücklich vereinbarter Verhältnisse erfahrungsmäßig entsteht, muß beide Kontrahenten abhalten, eine Bestimmung des Gesetzes als eine zu ihrer Erleichterung eingeführte zu betrachten und als solche von ihr Gebrauch zu machen, während dieselbe nur für diejenigen Fälle erlassen ist, in denen sich die Veräußerung nicht in der von den gesetzgebenden Faktoren selbst vorausgesetzten Regelmäßigkeit und Vollständigkeit vollzogen hat. (Vgl. §. 48 der Grundbuch-Ordnung).

[59]) Indem das Grundbuch dazu bestimmt ist, die Rechtsverhältnisse am Grundstück festzustellen und zu sichern, hat dasselbe den öffentlichen Glauben zur nothwendigen Voraussetzung, und kann in dieser Beziehung demselben sowohl eine positive als negative Funktion beigelegt werden; die positive besteht darin, daß Alles, was im Grundbuche bemerkt steht, in Bezug auf das betreffende Grundstück wahr ist, und Jeder, der bezüglich des Grundstücks ein Rechtsverhältniß eingehen will, sich auf den Inhalt des Grundbuchs verlassen kann, sofern er nicht von der Unrichtigkeit des Eintrags durch anderweitige Wahrnehmungen überzeugt ist; die negative Funktion besteht darin, daß Thatsachen von rechtlicher Wirkung, welche im Grundbuche vermerkt werden müssen, aber nicht vermerkt worden sind, auch dann keine Berücksichtigung finden dürfen, wenn sie bei der Eingehung des Rechtsverhältnisses dem Betreffenden bekannt gewesen sind. Die positive Funktion des Grundbuchs hat im Gesetze volle Anerkennung gefunden, während in Betreff der negativen Funktion die Vorschläge des Entwurfes in erheblicher Weise eingeschränkt sind, wie insbesondere aus einer Vergleichung der §§ 11. 38. 49 des Gesetzes mit der Fassung derselben in der Regierungsvorlage erhellt. Vergl. Stenograph. Berichte d. Herrenh. S. 88 (1871—1872).

[60]) Der § 11 lautete in den Entwürfen von 1868 und 1869: „Beschränkungen des eingetragenen Eigenthümers in der Verfügung über das Grundstück erlangen nur durch Eintragung Rechtswirkung gegen Dritte,“ und wurde in dieser Fassung im Jahre 1870 durch Beschluß des Abgeordnetenhauses angenommen, während dessen Kommission vorgeschlagen hatte, den Paragraph dahin zu fassen: „Beschränkungen des eingetragenen Eigenthümers in der Verfügung über das Grundstück sind dritten Personen gegenüber nur dann wirksam, wenn diese die Beschränkungen gekannt haben oder die letzteren im Grundbuche eingetragen sind.“— Im Entwurfe von 1871 war der Paragraph dahin formulirt: „Beschränkungen des Eigenthumsrechts an dem Grundstück erlangen nur durch Eintragung Rechtswirkung gegen Dritte.“ — Zur Rechtfertigung bemerken die Motive 1871: „Ueber die Nothwendigkeit der Eintragung der Beschränkungen des Eigenthumsrechts, wenn sie Wirkung

gegen Dritte haben sollen, waltet kein Zweifel ob, sie ist schon jetzt geltendes Recht und ein Ausfluß des Glaubens des Grundbuchs. Das ist theils aus §§ 135. 136 I. 2, §§ 15—19 I. 4, § 1 I. 19 d. Allg. Landrechts, §§ 50—52 I. § 109 Nr. 2 II. der Hypotheken-Ordnung zu folgern, theils in einzelnen Fällen ausdrücklich ausgesprochen: I. 11 § 265 in Betreff der auflösenden Bedingungen, so daß also z. B. der Vorbehalt des Wiederkaufs, um gegen Dritte wirksam zu sein, eingetragen werden muß; I. 20 § 570 in Betreff des vertragsmäßigen Vorkaufsrechts; I. 18 §§ 259. 260. 665. 667 in Betreff der Lehnseigenschaft; II. 4 §§ 64. 65 in Betreff der Fideikommißeigenschaft. Hierher gehören ferner die sog. protestationes de non disponendo, die in einzelnen Gesetzen vorgeschriebenen Eintragungen von sog. Sperrvermerken. Wenn der Eigenthümer persönlich allgemeinen gesetzlichen Beschränkungen unterworfen ist (Minderjährigkeit, väterliche Gewalt), so können auch diese dem dritten Erwerber eines Rechts auf das Grundstück nur dann entgegengehalten werden, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind; anfechtbar bleibt die Disposition des gesetzlich verfügungsunfähigen Eigenthümers nur Demjenigen gegenüber, der sich unmittelbar mit ihm eingelassen, also die Verpflichtung gehabt hat, sich nach den persönlichen Eigenschaften seines Kontrahenten zu erkundigen." — Das Herrenhaus bemängelte die Nichtberücksichtigung des bösen Glaubens. „Unter den Beschränkungen des Eigenthümers" — heißt es in dem Kommissionsbericht S. 37 — „würden nach den Motiven nicht nur die sachlichen, wie Lehns- und Fideikommiß-Eigenschaft des Grundstücks und die vertragsmäßigen, wie Vorkaufs-, Wiederkaufs-Recht, auflösende Bedingung u. s. w., sondern auch die persönlichen Beschränkungen des Eigenthümers, wie Minderjährigkeit, väterliche Gewalt, Ehe, Prodigalität u. s. w. verstanden und die Rechtswirkung solcher Beschränkungen gegen Dritte nur an die Erkennbarkeit aus dem Grundbuch zu knüpfen, gehe zu weit. Der individuelle schlechte Glaube müsse den Glauben des Grundbuchs überwiegen, und aus diesem Prinzip heraus verordne auch das Gesetz für Neu-Vorpommern im § 24 ganz richtig: „Nicht eingetragene Dispositionsbeschränkungen können dem neuen Erwerber gegenüber nur insoweit in das Grundstück geltend gemacht werden, als er bei der Erwerbung desselben davon Kenntniß gehabt hat." Aus diesen Gründen wurde der Paragraph in der Fassung des Gesetzes von dem Herrenhause angenommen, und ist das Haus der Abgeordneten derselben beigetreten, obgleich sich nicht verkennen läßt, daß die Fassung der Regierungsvorlage mit den Prinzipien des Gesetzes besser harmonirt und ohne Gefahr beibehalten werden konnte, sofern für die Eintragung von Dispositionsbeschränkungen aus letztwilligen Verordnungen eine angemessene Frist (§ 28 des Gesetzes vom 24. Mai 1853) sanktionirt wäre.

[61]) Die Aenderung im Eingange des Paragraphen — „Eigenthumsrechts" statt „des eingetragenen Eigenthümers in der Verfügung" — ist in den Materialien nicht motivirt. Erklärt sie sich daraus, daß die Ansicht derjenigen, welche diese Bestimmung auch in ihrer früheren Fassung auf Eigenschaften der Person, welche die Verfügung beschränken, als Minderjährigkeit, Geisteskrankheit, Entmündigung u. s. w. nicht beziehen wollten, dadurch gebilligt werden sollte? Man wird dies um so mehr annehmen müssen, weil

ungeachtet eine Aenderung in den Motiven nicht vorgenommen ist, die in dem ersten Entwurfe enthaltene Bestimmung, daß bei der Minderjährigkeit des Eigenthümers dessen Alter einzutragen sei, in Wegfall gebracht ist und die jetzige Fassung sich dem § 80 Tit. II. Hyp.-Ordn. u. § 28 d. Ges. v. 24. Mai 1853 eng anschließt. Nach der Hyp.-Ordn. eignete sich zur Eintragung die aus persönlichen Eigenschaften (Minorität, Geisteskrankheit u. s. w.) des Besitzers fließenden Verfügungsunfähigkeit desselben (mit Ausnahme der Beschränkung bei Ertheilung der venia aetatis im Fall des § 709 Tit. 18 Thl. II. A. L. R.) überhaupt nicht. Man kann daher mit Recht sagen, daß die hier gemeinten Beschränkungen „nothwendig einen Zweiten voraussetzen, im Verhältniß zu welchem das beschränkende Rechtsverhältniß besteht und unabhängig vom Eintrage wirkt." (Bähr), oder wie Ziebarth (a. a. O. S. 48, 49) sich ausdrückt: „Das Gemeinsame aller dieser Fälle ist, daß sie einen künftigen, eventuellen Anspruch auf das Eigenthum enthalten, der im Falle seines Eintritts klagend gegen den eingetragenen Eigenthümer geltend gemacht werden muß." — Die allgemeine Abrede, das Grundstück nicht zu verkaufen, oder nur an gewisse Glaubensgenossen zu verkaufen, ohne daß einer bestimmten Person ein gewisses Recht dieserhalb bestellt wird, ist wirkungslos. Vergl. Reskr. v. 14. Februar 1834 (Jahrb. Bd. 43 S. 97) und v. 24. September 1841 (J.-M.-Bl. S. 296). — Hingegen gehören hierher Lehns- und Fideikommiß-Qualität, Substitutionen, Resolutiv-Bedingungen, das pactum retrovenditionis, das pactum addictionis in diem, sofern es die Bedeutung einer auflösenden Bedingung hat, während es als aufschiebende Bedingung nicht zur Eintragung gelangen kann (§ 272 ff. Tit. 11. Thl. I. A. L.-R.); das pactum legis commissoriae (vergl. Anm. zu § 43); das pactum protemiseos; allerdings hindert dasselbe den Besitzer nicht, zu verkaufen an wen er will — es braucht derselbe sich nur gefallen zu lassen, daß der Verkaufsberechtigte in die Stelle des Käufers tritt, wenn er Alles und Jedes leisten kann und wirklich leistet, was der Käufer versprochen hat, Koch, Hyp.-Ordn. S. 111, — aber das Allg. L.-R. verbindet mit dem dinglichen Vorkaufsrecht ein dingliches Rückforderungsrecht — § 631 Tit. 20 Thl. I. A. L.-R., Erk. d. O.-Trib. v. 23. Juni 1865. Striethorst, Bd. 59. S. 269. — Ferner sind hierher zu rechnen: a. der in den Konzessionen zu neuen Anlagen und Bauten innerhalb der Festungs-Rayons gemachte Vorbehalt, daß die Anlage oder das Gebäude auf Verlangen der Festungs-Kommandantur wieder wegzuschaffen sei. Regulativ v. 10. Sept. 1828 § 4 (G.-S. S. 120). Schr. d. Just.-M. v. 5. April 1828 (Erg. ad §§ 79, 80. II. Hyp.-O.). b. Die gegen die Polizei-Behörde übernommene Verpflichtung, einen einstweilen geduldeten, vorschriftswidrigen Bau auf Erfordern abzuändern oder abzubrechen. Reskr. v. 28. November 1842. (J.-M.-Bl. S. 374.) — Diesem nach wird unverkennbar dem Recht zur Sache in den bezeichneten Fällen, selbst ohne dessen Eintragung im Grundbuch, wieder eine weitgehende Bedeutung beigelegt; auch ist, soweit die Beschränkungen sich nach landrechtlichen Grundsätzen als dingliche Rechte charakterisiren, der § 11 mit dem § 12 nicht in Uebereinstimmung.

[62]) Aus dem § 73 der Grundbuch-Ordnung ergiebt sich, daß in diesem Paragraphen nur von der Rechtswirkung der nach dem 1. Oktober 1872 ent-

Zweiter Abschnitt.

Von den dinglichen Rechten an Grundstücken.[65])

§. 12.

Dingliche Rechte an Grundstücken, welche auf einem privatrechtlichen Titel beruhen,[66]) erlangen gegen Dritte nur durch

---

stehenden Dispositionsbeschränkungen und nicht der bereits bestehenden Beschränkungen dieser Art die Rede ist. Für letztere ist § 73 a. a. O. maßgebend.

[63]) Die Eintragung erfolgt entweder mit Bewilligung des Eigenthümers oder auf Ersuchen der zuständigen Behörde (vergl. §§ 13. 14 d. Ges.).

[64]) Vergl. § 49 des Gesetzes.

[65]) Die Ueberschrift lautete nach dem Entwurfe: „Von der Begründung dinglicher Rechte an Grundstücken". Die Aenderung ist eine Folge der Umänderung des § 12 (vergl. folg. Anmerkung). — Der Abschnitt disponirt über die dinglichen Rechte mit Ausschluß der Hypothek und Grundschuld; auf das mit Besitz verbundene Pfandrecht an unbeweglichen Sachen finden die Bestimmungen des Abschnitts Anwendung (vergl. §§ 99. 100 Tit. 20 Th. I. des Allg. Landrechts).

[66]) In dem Entwurfe hatte das erste Alinea folgende Fassung: „Dingliche Rechte an einem Grundstücke, welche auf einem privatrechtlichen Titel beruhen, können nur durch Eintragung begründet werden." Es sollte also die Auflassungs- und Eintragungstheorie nicht allein in Betreff des Eigenthumserwerbes, sondern auch für den Erwerb aller anderen dinglichen Rechte an Grundstücken, welche im weiteren Verlaufe des Paragraphen nicht ausgenommen sind, gelten. Die Kommission des Herrenhauses hat die Fassung geändert. In dem Berichte heißt es: „Die Motive erkennen an, daß es aus Gründen der Erfahrung und Zweckmäßigkeit unausführbar sei, die Eintragungstheorie in ihrer Strenge und Ausschließlichkeit auf den Erwerb der in die zweite Rubrik des Grundbuchs gehörigen dinglichen Rechte anzuwenden, und daß der Eintragung auch ferner nicht bedürfen sollen: die aus publizistischen Verhältnissen entspringenden, an Staat, Gemeinde ꝛc. zu entrichtenden öffentlichen gemeinen Lasten und Abgaben, — die gesetzlichen Vorkaufsrechte, als welche nach Preußischem Rechte nur allein noch die des Miteigenthümers und Expropriirten bestehen, — die Grundgerechtigkeiten (Realservituten), — die Miethe und Pacht, welche durch Besitzübertragung dingliche Wirkung erhalten haben, — die Ablösungs-Renten — und die nach dem allgemeinen Berggesetze im Wege des Zwangsverfahrens zu erwerbenden Schürfungsrechte. Alle übrigen auf privatrechtlichen Titeln beruhenden dinglichen Rechte sollen nur durch Eintragung begründet werden können.

Die Kommission erklärt sich mit diesem Prinzipe völlig einverstanden. Nur im Betreff des gesetzlichen Nießbrauchrechtes des Vaters und Ehe-

Eintragung[69] [70]) Wirksamkeit und verlieren dieselbe durch

---

manns und bei der Ueberlassung von bäuerlichen Grundstücken so häufig konstituirten Wohnungsrechte, welchen die Gesetze bisher dingliche Kraft beilegten, wenn damit der Besitz verbunden sei, wurden Bedenken geltend gemacht. Es wurde zwar anerkannt, daß sich für dieselben nicht die gleichen Zweckmäßigkeitsgründe geltend machen ließen, wie für Miether und Pächter, wo der rasche massenhafte Wechsel der Miethwohnungen in den großen Städten und die ebenfalls oft jährlich wechselnden Pachten einzelner Ackerparzellen die Anforderung einer Eintragung nicht gestatten, während jene Rechte die belasteten Grundstücke in der Regel viel stärker und auf viel längere Zeit affizirten, aber andrerseits sei die Eintragung des väterlichen oder maritalischen Nießbrauchs mit Weiterungen und Kosten verknüpft, welche das Gesetz den Berechtigten, wenn sie gegen Dritte geschützt sein wollten, neu auflege, auch würden die Grundbücher gegen dergleichen Eintragungen zum Nachtheil der Uebersicht überfüllt werden, ja in den Ländern des gemeinen Rechts würde bei strikter Anwendung der Vorschrift, daß dergleichen dingliche Rechte nur durch die Eintragung begründet werden könnten, der gesetzliche Nießbrauch des Vaters und Ehemannes ohne Weiteres für aufgehoben zu erachten sein, weil derselbe überhaupt nur als dingliches Recht gesetzlich bestehe. In letzterer Beziehung wurde entgegnet, daß die Personalservitut des Nießbrauchs unangefochten ihre gesetzliche Begründung wie bisher behalte, nach Einführung des Grundbuchsystems in die gemeinrechtlichen Gebiete ihre Wirksamkeit gegen Dritte aber nur durch die Eintragung erlangen könnte und auch nichts Anderes im § 12 ausgedrückt sein solle. Es sei jedoch unschädlich, wenn dies noch durch einen Zusatz besonders ausgesprochen würde. In ersterer Beziehung wurde darauf hingewiesen, daß Denjenigen, welche sich mit einer Ehefrau oder einem Haussohn in Geschäfte einschließen, in der Regel leicht der Beweis zu führen sein werde, daß sie von der Dispositionsbeschränkung derselben in Ansehung ihrer Grundstücke Kenntniß gehabt hätten, und den Nießbrauchberechtigten dann der Schutz des § 11, wie derselbe von der Kommission angenommen sei, zur Seite stehe, im Uebrigen aber die Rücksicht auf den Realkredit die Eintragung unerläßlich erfordere. Hiernach wurde

1) der Antrag im ersten Satz des § 12 statt der Worte: „können nur durch Eintragung begründet werden" zu sagen: „erlangen gegen Dritte nur durch Eintragung Wirksamkeit und verlieren dieselbe durch Löschung," einstimmig angenommen;
2) der Antrag im zweiten Satz hinter „die Miethe und Pacht" einzuschalten: „der gesetzliche Nießbrauch des Vaters und des Ehemannes", abgelehnt, und mit der Aenderung der Ueberschrift des zweiten Abschnittes dahin: „Von den dinglichen Rechten an Grundstücken", der Paragraph mit großer Majorität angenommen."

[67]) Das erste Alinea disponirt nicht mehr über die Begründung und Entstehung der dinglichen Rechte, sondern nur über die eigenthümliche Wirkung derselben gegen Dritte. Bezüglich ihrer Entstehung bleiben also die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen in Kraft; ihre Wirkung gegen jeden Dritten wird aber — abgesehen von den Ausnahmen — von der Eintragung ab-

Löschung.[66 67])

hängig gemacht und nicht mehr von dem erkennbaren Besitz. Der Inhalt des Grundbuchs ist die alleinige Erkennungsquelle. Sowohl die Hypothekengläubiger als die Erwerber von Grundstücken haben nicht eingetragene dingliche Rechte, welche der Eintragung bedürfen, als Nießbrauch, Wohnungsrecht (Habitatio), insbesondere auch die auf privatrechtlichen Titeln beruhenden Reallasten nicht anzuerkennen, wenn ihnen auch ihre Existenz bekannt war (vergl, §§ 4. 5. I. 19 Allg. Landrechts, § 51 der Konkurs-Ordn. v. 8. Mai 1855, § 71 der Subhast.-Ordn. v. 15. Mai 1869; Entsch. Bd. 16 S. 194, Bd. 20 S. 198). — Nach der Fassung des Entwurfs konnten dingliche Rechte, soweit sie nur durch Eintragung begründet werden konnten, auch nicht durch Verjährung mehr erworben werden; der jetzigen Fassung gegenüber wird man den Erwerb durch Verjährung nicht für ausgeschlossen erachten können, soweit die Verjährung gegen einen und denselben Besitzer angefangen und vollendet worden ist. Gegen den neuen Eigenthümer und gegen dingliche Gläubiger können, wie erwähnt, diese durch Verjährung erworbenen, aber nicht eingetragenen dinglichen Rechte nicht geltend gemacht werden, auch wenn sie von dem Rechte Kenntniß gehabt haben. Eine Klage auf Bewilligung der Eintragung wird sich im Falle der vollendeten Verjährung nicht begründen lassen. Quantum possessum, tantum praescriptum. — Achilles a. a. O. S. 29 Note 2. ist anderer Ansicht; „die Ersitzung, merkt derselbe an — welche am 1. Oktober 1872 noch nicht vollendet ist, wird durch die an diesem Tage eintretende Geltung des Gesetzes unterbrochen (Motive 1871 S. 37, 38), d. h. sie ist effektlos." Die Motive haben die frühere Fassung des Entwurfs zur Grundlage und fallen somit hiermit nicht ins Gewicht. Nach gemeinem Rechte bestehen die Eigenthümlichkeiten dinglicher Rechte in ihrer Wirkung gegen jeden Dritten und in der Möglichkeit der Ersitzung. Das Gesetz disponirt nur in erster Beziehung: in zweiter bleibt das bestehende Gesetz unberührt und zwar mit Rücksicht auf §§ 579 ff. A. L. R. auch nach den Grundsätzen des Allg. Landrechts. — Bezüglich der der Eintragung nicht bedürfenden Rechte greift die Ersitzung unzweifelhaft Platz.

[68]) Zu den „privatrechtlichen Titeln" gehören nicht allein Vertrag und letzwillige Verfügung, sondern auch die im Privatrecht — im Gegensatz zum öffentlichen Recht — begründeten Titel. Die Dinglichkeit der auf publizistischen Verhältnissen beruhenden Lasten und Abgaben (§§ 47, 48, 49 d. Konkurs-Ordn., § 11 der Grundbuch-Ordn.) wird daher vom Gesetze nicht berührt. „Dagegen — bemerkt Achilles a. a. O. S. 29. Note 2 — sind die nach dem 1. Oktober 1872 entstehenden Lohnansprüche der unter § 50 der Konkurs-Ordn. bezeichneten (landwirthschaftlichen) Dienstboten und Beamte gegen Dritte wirkungslos." Unserer Ansicht nach wird der § 50 der Konkurs-Ordn. durch dieses Gesetz nicht betroffen. Aus der Bestimmung, welche sich auf „Rückstände" bezieht, folgt keineswegs ein objektiv- dingliches Recht der Berechtigten; sie disponirt nur über die Vertheilung der Kaufgelder bei nothwendigen Subhastationen und die Art und Reihenfolge der Distribution hat ein dingliches Recht keineswegs zur nothwendigen Voraussetzung, wie auch besonders daraus hervorgeht, daß nach § 60 der Subh.-Ordn. v. 15. März 1869 auch die For-

Der Eintragung bedürfen jedoch nicht[71]) die gesetzlichen Vorkaufsrechte[72]), die Grundgerechtigkeiten[73]), die Miethe und Pacht[74])

---

derungen des Extrahenten und Adhärenten der Eintragung nicht bedürfen. Vergl. § 128 Tit. 2. Thl. I. A. L.-R., § 393 Tit. 50 Thl. I. A. G.-O. Entscheid. d. O.-Trib. Bd. 9. S. 461. Bd. 49. S. 396. — Das Gesagte gilt auch von § 249 des Berggesetzes vom 24. Juni 1865.

[69]) Vergl. für den Fall, daß das Grundstück in dem Grundbuche noch nicht eingetragen ist, § 140 der Grundbuch-Ordnung.

[70]) Ueber des Klagerecht des eingetragnen Berechtigten vergl. Anm. 46. c. Der eingetragene Eigenthümer hat gegebnen Falls das Recht auf Eintragung seines Widerspruchs (§§ 60. 70. d. Ges.) beziehungsweise die Klage oder Widerklage auf Löschungsbewilligung; wenn Achilles a. a. O. S. 29 zugefügt: „nicht aber eine Einrede gegen die Klage des Berechtigten (§ 7)", so können wir diese Ansicht nicht theilen, weil durch Alinea 2 des § 7 nur bestimmte Einreden ausgeschlossen werden, und so weit diese auch hier zutreffen könnnten, eine analoge Ausdehnung der Vorschrift als einer Ausnahme-Bestimmung (s. Anm. 48a) um so weniger zulässig erscheint, als hier nicht die ratio legis zutrifft.

[71]) Die Ausnahmen im zweiten Satz rechtfertigen sich aus Gründen der Erfahrung und Zweckmäßigkeit.

[72]) Gesetzliche Vorkaufsrechte — § 573. Tit. 20, Thl. I A. L. R. — kennt das Preußische Recht nur noch in den Fällen des Miteigenthums und in Folge der Expropriation.

Das Gesetz vom 2. März 1850 (Ges. Samml. S. 77) hebt nehmlich im § 2 Nr. 6. „die Vorkaufs-, Näher- und Retraktrechte an Immobilien, mit Ausnahme der im § 4 aufgeführten" ohne Entschädigung auf und § 4 a. a. O. lautet:

„Das durch Verträge oder letztwillige Verfügungen begründete Vorkaufsrecht an Immobilien, das Vorkaufsrecht derjenigen, die eine Sache gemeinschaftlich zu vollem Eigenthum besitzen, an deren Antheilen, sowie das Retraktrecht der Miterben nach dem Rheinischen Civilgesetzbuch, bleiben in Kraft.

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht findet ferner wegen aller Theile von Grundstücken statt, welche in Folge des von dem Staate ausgeübten oder verliehenen Expropriationsrechtes zu gemeinnützigen Zwecken haben veräußert werden müssen, wenn in der Folge das expropriirte Grundstück ganz oder theilweise zu dem bestimmten Zweck nicht weiter nothwendig ist und veräußert werden soll.

Das Vorkaufsrecht steht dem zeitigen Eigenthümer des durch den ursprünglichen Erwerb verkleinerten Grundstücks zu. Wer das Expropriationsrecht ausgeübt hat, muß die Absicht der Veräußerung und den angebotenen Kaufpreis dem berechtigten Eigenthümer anzeigen, welcher sein Vorkaufsrecht verliert, wenn er sich nicht binnen zwei Monaten darüber erklärt. Wird die Anzeige unterlassen, so kann der Berechtigte seine Ansprüche gegen jeden Besitzer geltend machen."

[73]) Grundgerechtigkeiten bedürfen auch nach dem bisherigen Recht der Eintragung nicht. — Anh. § 58 zu § 18 Tit. 22 Thl. I. A. L.-R.

und diejenigen Gebrauchs- und Nutzungsrechte, welche nach §§. 8. 142. des Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1865 im Wege des Zwangsverfahrens erworben werden können.[75])

Inwieweit die den Rentenbanken überwiesenen Renten und die Domainen-Amortisationsrenten der Eintragung bedürfen, wird durch das Gesetz vom 2. März 1850 über die Rentenbanken für dessen Geltungsbereich bestimmt.[76 77])

§. 13.[78])

Zur Eintragung eines Rechts in der zweiten Abtheilung des

---

§ 2, 27, 164 Gemeinh.-Theil-Ordn. v. 7. Juni 1821 (Ges. Samml. S. 53 ff.) u. Deklar. v. 31. März 1841 Ges.-S. S. 75. —

[74]) Nach Preußischem Recht erhalten Miethe und Pacht durch den Besitz die Wirkung des dinglichen Rechts, und hat der Satz, daß Kauf Miethe bricht, keine Geltung. § 2. Tit. 21. Thl. I. A. L.-R.

[75]) Nach den Vorschriften des Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1865 werden Gebrauchs- und Nutzungsrechte im Wege des Zwangsverfahrens erworben, einmal zum Zwecke des Schürfens (§ 5 ff.), sodann für den Betrieb des Bergbaues (§§ 64, 135 ff., §. 60 Al. 1). Diese Rechte sind dinglicher Natur, haben eine innere Verwandtschaft mit den aus dem Pachtvertrage hervorgehenden Gebrauchs- und Nutzungsrechten, erscheinen nach geschehener Besitzergreifung für jeden Dritten durchweg erkennbar und in die Augen fallend, und müssen von jedem Grundeigenthümer bei Vermeidung des Zwangsverfahrens gegen jährliche Entschädigung (§§ 6. 137) den Bergbau-Unternehmern eingeräumt werden. In denjenigen Fällen, in welchen zu Gunsten der selbstständigen Kohlenabbaugerechtigkeiten in den vormals Königlich Sächsischen Landestheilen die Erwerbung von Gebrauchs- und Nutzungsrechten nach Maßgabe der §§ 135 ff. des Allgemeinen Berggesetzes stattfindet, werden letztere zufolge der getroffenen Bestimmung der Eintragung ebenfalls nicht bedürfen (vergl. §§ 47, 68 d. Ges. u. die Anmerk. zu dens.

[76]) Ueber die Eintragung der Rentenpflichtigkeit, welche nur dann, wenn die abgelösten Reallasten im Grundbuche vermerkt sind, erforderlich ist (s. Koch, Hypotheken-Ordn. S. 44. 45), sind die Anmerkungen zu § 77 der Grundb.-Ordn. zu vergleichen.

[77]) In Betreff der Nothwendigkeit der Eintragung der am 1. October 1872 bestehenden, auf einem privatrechtlichen Titel beruhenden dinglichen Rechte vergl. § 73 d. Grundb.-Ordn. und Anmerk. zu demselben.

[78]) Die §§ 13 und 14 beziehen sich nicht blos auf dingliche Rechte, sondern auch auf die Beschränkungen des Eigenthumsrechts (§ 11 des Gesetzes, § 11 der Grundb.-Ordn). Beide §§ sind aus dem Abschnitt der Grundb.-Ordn. „Verfahren bei Eintragungen in der zweiten und dritten Abtheilung" hierher durch Beschluß der Kommission des Herrenhauses übernommen.

Grundbuchs genügt der Antrag[79]) des eingetragenen oder seine Eintragung gleichzeitig erlangenden Eigenthümers[80]) unter bestimmter Bezeichnung des Rechts und des Berechtigten.

Auf Antrag[81]) des Berechtigten[82]) findet die Eintragung statt, wenn der eingetragene[83]) Eigenthümer ihm gegenüber in einer beglaubigten Urkunde die Eintragung bewilligt hat.[84])

§. 14.

Fehlt die Einwilligung des Eigenthümers, so kann die Eintragung, auch wenn das Recht auf einer letzwilligen Verfügung des Erblassers des Eigenthümers beruht, nur auf Grund eines rechtskräftigen Erkenntnisses auf Eintragung oder auf Ersuchen einer zuständigen Behörde erfolgen.[85])

---

[79]) Anwendung des s. g. Konsens-Princips. Vergl. Anm. zu § 19 des Gesetzes.

[80]) Den Anträgen des eingetragenen Eigenthümers (vergl. § 5 des Gesetzes und die Anmerkung 41, S. 36) sind gleichgestellt die Anträge des seine Eintragung gleichzeitig erlangenden Eigenthümers. Diese Gleichstellung ist bezüglich der Hypotheken und Grundschulden durch Beschluß der Kommission des Herrenhauses, bezüglich der Belastungen zur zweiten Abtheilung der Kommission des Hauses der Abgeordneten erfolgt. In dem Berichte des Herrenhauses heißt es zu § 19: „Dagegen wurde darauf hingewiesen, daß nach dem bisherigen Preußischen Hypothekenrecht (§ 406 I. 20) zur Gültigkeit der Hypothekenbestellung nicht nothwendig sei, daß der die Eintragung beantragende Eigenthümer als solcher bereits eingetragen sei, sondern daß es genüge, wenn derselbe bei der Beantragung gleichzeitig seine Eintragung erlange. Bei der Hypothekenbestellung für rückständige Kaufgelder, Abfindungen, Erbtheile u. s. w. werde Letzteres sogar die Regel sein. Um nicht dem Mißverständnisse Raum zu geben, als ob aus dem formellen Prinzip des Entwurfes eine Beseitigung jener Vorschrift zu folgern, müsse daher hier ein die Beibehaltung derselben ausdrückender Zusatz eingefügt werden."

[81]) Daß der Antrag in diesem Falle der Beglaubigung nicht bedarf, nimmt auch Achilles (a. a. O. S. 30 N. 10) auf Grund des § 33 der Grundb.-Ordn. an; es folgt dies auch daraus, daß der Antrag der Bewilligung in beglaubigter Urkunde entgegengesetzt ist.

[82]) Nach dem Reskr. v. 1. Februar 1841 sind die Domänen-Rentämter legitimirt, Namens des Fiskus Anträge auf Eintragungen, Löschungen u. s. w. selbstständig und ohne speciellen Auftrag der vorgesetzten Regierung zu formiren. Just.-M.-Bl. S. 83.

[83]) Zusatz der Kommiss. d. Hauses d. Abgeordn. Vergl. Anmerkung 41 zu §. 5 d. Gesetzes.

[84]) Der zweite Satz findet bei Hypotheken und Grundschulden keine analoge Anwendung. Vergl. Anm. zu §. 19 d. Gesetzes.

[85]) **a.** Bisheriges Recht: §§ 84, 85 Tit. II. der Allg. Hypotheken-Ordnung; § 28 des Gesetzes vom 24. Mai 1853. — Eine auf einem Privattitel

§. 15.

Der Erwerb des eingetragenen dinglichen Rechts wird dadurch nicht gehindert, daß der Erwerber das ältere Recht eines Anderen auf Eintragung eines widerstreitenden dinglichen Rechts gekannt hat, oder daß sich Letzterer bereits in der Ausübung dieses Rechts befindet.[86])

---

beruhende Einschränkung und Belastung des Grundstücks kann nicht mehr von Amtswegen, sondern nur auf Grund der Einwilligung des eingetragenen Eigenthümers eingetragen werden. In Ermangelung derselben ist es Sache des Berechtigten, die Eintragung auf Grund des ihm zustehenden Titels im Prozeßwege herbeizuführen. — Dies gilt auch bei den auf letzwilligen Verfügungen beruhenden Verfügungsbeschränkungen und ist zur Vermeidung jedes Zweifels hier ausdrücklich ausgesprochen.

b. Vergl. § 73 der Grundbuch-Ordn.

[86]) **a.** Die Motive bemerken: „Der § 15 des Entwurfs lehnt sich konsequent an § 4 an; er soll den Grundsatz aufrecht erhalten, daß der Inhalt des Grundbuchs die alleinige Erkenntnißquelle ist, und ihn durch ein außerhalb dieses Inhalts liegendes Wissen nicht erschüttern lassen. Die §§ 4—6 Tit. 19 Thl. I. des Allg. Landrechts behalten ihre Bedeutung für diejenigen dinglichen Rechte, deren Dinglichkeit nicht an die Eintragung, sondern an den Besitz und die Ausübung gebunden bleibt." Bei der Anwendung des Paragraphen wird jedoch festzuhalten sein, daß nach § 12 die dinglichen Rechte nicht mehr durch Eintragung begründet werden, sondern nur die Wirksamkeit gegen Dritte an die Eintragung geknüpft ist. Die Fassung des Paragraphen nimmt auf diese Aenderung keine Rücksicht.

b. Die dinglichen Rechte, welche nach § 12 der Eintragung nicht bedürfen, können zwar auf Antrag eingetragen werden (§ 11 der Grundbuch-Ordnung); wenn aber auch die Eintragung erfolgt, so darf doch der Fall einer Kollision eines derartigen dinglichen Rechts mit einem Rechte zur Sache, wie aus der mitgetheilten Stelle der Motive hervorgeht, nicht nach den Bestimmungen dieses Paragraphen beurtheilt werden.

c. Bezüglich der Hypotheken war eine den §§ 4 und 15 des Gesetzes entsprechende Bestimmung über die Einschränkung der mala fides (Kenntniß des Rechts zur Sache) nicht erforderlich, weil bei diesen die aufgehobenen Grundsätze schon nach dem Allg. Landrecht keine Anwendung finden. Vergl. Koch, Anm. 3 zu § 5 Tit. 19 Thl. I. des Allg. Landrechts. Dernburg, a. a. O. S. 381. Entsch. Bd. 15, S. 513. Bd. 16, S. 194. Vergl. Plen.-Beschl. v. 12. Juni 1843. Entsch. Bd. 9, S. 25. Der Hauptgrund für die Ansicht besteht darin, daß das Pfandrecht nur ein Mittel zur Befriedigung der Forderung des Gläubigers und diese Befriedigung nicht schlechthin von dem Erwerbe und der Geltendmachung des Pfandrechts abhängig sei. Trifft dieses aber auch bei einem Titel für eine Grundschuld zu? — Dem Hypotheken- oder Grundschuld-Gläubiger schadet umgekehrt die Kenntniß eines anderen Rechts zur Sache nicht. Entsch. Bd. 9, S. 25. Vergl. jedoch Ziebarth, Realexekution, S. 210.

§. 16.

Eine Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Eintragung eines dinglichen Rechts kann nur nach Vorschrift des §. 8. eingetragen und gelöscht werden.

Durch die Vormerkung wird für die endgültige Eintragung die Stelle in der Reihenfolge der Eintragungen gesichert.[87])

§. 17.

Die Rangordnung[88]) der auf demselben Grundstück eingetragenen Rechte bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen, die letztere nach der Zeit, zu welcher der Antrag auf Eintragung dem Grundbuchamt vorgelegt worden ist.

Eintragungen unter demselben Datum haben die Rangordnung nach ihrer Reihenfolge, wenn nicht besonders dabei bemerkt ist, daß sie zu gleichen Rechten neben einander stehen sollen.[89])

---

[87]) Dieser Paragraph ist zur Ergänzung einer sonst vorhandenen Lücke von der Kommission des Herrenhauses eingefügt worden. Wenn bestimmt ist, daß die Vormerkung zur Erhaltung eines dinglichen Rechts nach der Vorschrift des § 8 eingetragen werden kann, so erscheint dies nicht korrekt; mit Bewilligung des eingetragenen Eigenthümers kann das dingliche Recht selbst eingetragen werden, und ein Bedürfniß, demselben die Eintragung einer Vormerkung zur Erhaltung des Rechts zu gestatten, kann nicht anerkannt werden. Der Paragraph war mit § 22 des Gesetzes in Uebereinstimmung zu bringen, und zwar um so mehr, als man — nach §§ 14. 22 — auch andere Behörden, als den Prozeßrichter, zu dem Antrage auf Eintragung einer Vormerkung legitimirt erachten muß. Achilles a. a. O. S. 32. N. 17.

[88]) Vergl. §§ 500—503, Tit. 20, Thl. I., Allg. Landr. § 30, Tit. II., Allg. Hyp.-Ordn. — §§ 34—36 d. G. — §§ 42, 45 d. Grundbuch-Ordnung so wie die Anmerk. zu denselben.

[89]) Nicht das Datum, sondern die Stelle des Eintrags im Buche (die Reihenfolge) entscheidet über die Rangordnung, das sogen. Lokusprinzip. Die Bestimmung der Reihenfolge ist Sache des Grundbuchrichters; er hat dabei die Zeit, zu welcher der Antrag auf Eintragung dem Grundbuchamt vorgelegt ist, und die die Rangordnung betreffenden Erklärungen, durch welche die aus der Reihenfolge beziehungsweise dem Alter herzuleitende Rangordnung auch bei allen Eintragungen in der zweiten Abtheilung abgeändert werden kann, zu berücksichtigen. — Derselbe ist also verpflichtet, gleichzeitig angemeldete Ansprüche zu gleichen Rechten, nicht gleichzeitig zur Eintragung angemeldete Rechte aber, Mangels einer anderweiten Bestimmung der Betheiligten, in derjenigen Folgeordnung eintragen zu lassen, welche durch den genau zu vermerkenden Zeitpunkt des Eingangs bestimmt wird. Vergl. Komm.-Ber. 1870. S. 85. §§ 44, 45 d. Grundb.-Ordn. — Koch, Hypotheken-Ordn. Anmerk. zu § 30 Tit. II. —

Dritter Abschnitt.

Von dem Recht der Hypothek und der Grundschuld.[90–92])

[90]) Die Abänderungen, welche die Vorlage der Staatsregierung bei den Berathungen in den Häusern des Landtags erlitten, sind in diesem dritten Abschnitte einschneidender und zahlreicher als bisher. Die Entwürfe von 1868, 1869 und 1871 kennen in ihren Bestimmungen, abgesehen von den Kautionshypotheken, nur eine Hypothek, welche in ihrem Zweck zwar eine accessorische Stipulation, in ihrer formalen Begründung aber selbstständig und deshalb unabhängig sein sollte. In den den Abschnitt einleitenden Bemerkungen der Motive heißt es, wie folgt:

„Die Bestrebungen, das materielle Recht der Hypothek einer Reform zu unterwerfen, haben neuerdings hauptsächlich die Richtung verfolgt, die Hypothek zu einem selbstständigen Recht zu machen, sie loszulösen von der Gebundenheit an ein persönliches Schuldverhältniß; sie soll, wie man sich ausdrückt, eine selbstständige Realobligation sein.

Es bedarf nicht der weiteren Ausführung, daß nach Allg. Landrecht die Hypothek ein sogenanntes accessorisches Recht ist, d. h. daß sie nicht allein für die Erfüllung einer Forderung dem Gläubiger Realsicherheit bieten soll, daß sie also in Beziehung auf eine Forderung entsteht und in ihr den Zweck ihres Fortbestehens hat, sondern daß auch die Gültigkeit des Hypothekenrechts an und für sich von der Gültigkeit des Anspruchs abhängt, zu dessen Sicherheit dasselbe bestellt worden (I. 20. § 415). Das Preußische Recht stimmt hierin mit dem gemeinen überein. Gerade darin besteht die Auffassung des Römischen Rechts von der accessorischen Natur der Hypothek, daß ihre Gültigkeit von der des persönlichen Anspruchs abhängt. Allein in der neueren Rechtsentwickelung des Hypothekenwesens in Deutschland und insbesondere auch im Preußischen Recht giebt die Einrichtung des Hypothekenbuchs und die Anknüpfung der Existenz der Hypothek an die Eintragung derselben neben ihrer Gebundenheit an die Gültigkeit des durch sie gesicherten Anspruchs auch eine formale Selbständigkeit, welche die Möglichkeit gewährt, daß die Hypothek noch fortbesteht, so lange sie in dem Buche nicht gelöscht ist, auch wenn der persönliche Anspruch durch Tilgung oder auf sonst eine Weise fortgefallen ist. Die Gesetzgebung hat diesen Umstand benutzt, im Interesse des Kredits des Grundbesitzers eine solche ungelöschte Hypothek, für welche der persönliche Anspruch nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen nicht mehr bestand, dem Grundbesitzer zur weiteren Disposition zu überlassen, und es ist dadurch der Ansicht, daß seitdem auch im Preußischen Recht die Entwickelung des Hypothekenrechts den Weg verfolge, der Hypothek eine von der Obligation losgelöste, selbstständige Existenz zu verschaffen, Berechtigung gegeben. Der vielbesprochene und in seiner theoretischen Konstruktion nicht minder als in seinen praktischen Konsequenzen sehr kontroverse Anh. § 52 und die dazu gehörige Deklaration vom 3. April 1824 sind allerdings unvereinbar mit dem System der accessorischen Eigenschaft der Hypothek, und das Preußische Recht krankt wesentlich daran, daß die in dem Anh. § 52 unklar und unentwickelt ausgedrückte, nur

auf einen speziellen Fall angewendete Theorie neben der sonst festgehaltenen accessorischen Qualität der Hypothek bestehen soll, und eine Beseitigung des dadurch hervorgerufenen Zwiespalts, eine Vereinigung der Theorie des accessorischen und prinzipalen Charakters des Rechtsinstituts eine logische Unmöglichkeit ist. Neuere Gesetzgebungen haben diesen Zwiespalt dadurch vermieden, daß sie die accessorische Qualität der Hypothek haben fallen lassen. Hauptsächlich im Mecklenburgischen Recht ist das Dogma von der Selbstständigkeit der Hypothek legislativ zum Ausdruck gekommen. Die Hypotheken-Ordnung für ritterschaftliche Landgüter vom 12. November 1819 enthält schon in den §§ 22, 28, 38, wenngleich noch unbestimmt, den Gedanken, daß von der Hypothek nur das Gut ergriffen werde, und daß Einreden aus dem persönlichen Rechtsverhältniß nicht stattfinden dürften. Bestimmter drückt dies die revidirte Hypothekenordnung für Landgüter vom 18. Oktober 1848 § 16 in folgender Weise aus:

Das Hypothekenbuch gehört nicht der Person des zeitigen Eigenthümers, vielmehr dem Gute an, ohne alle Rücksicht auf die solcherhalb vorgehenden Veränderungen, und wird nur das Gut durch den Inhalt desselben ergriffen.

Demnach werden:

1) durch die Eintragung keine bloße Sicherheitsrechte für eine persönliche Verhaftung des die Eintragung Beantragenden, vielmehr selbstständige dingliche Belastungen des Grundstücks existent, und ist
2) der Antrag auf Eintragung durch eine solche persönliche Verhaftung nicht nothwendig bedingt, vielmehr bleibt solcherhalb Alles der Vereinbarung der Betheiligten überlassen;
3) ein späterer Eigenthümer ist als solcher für seine Person nicht verhaftet;
4) der zeitige Eigenthümer kann für sich selbst und auf seinen eigenen Namen eintragen lassen, auch dürfen bereits eingetragene Pöste auf ihn cedirt und umgeschrieben werden.

Damit stimmt fast wörtlich die revidirte Stadtbuch-Ordnung vom 21. Dezember 1857, § 19 und ihre Ergänzungsverordnung vom 21. März 1859, während eine solche Vorschrift in dem Gesetz über die Grund- und Hypothekenbücher für den Privatgrundbesitz in den Domainen vom 2. Januar 1854 fehlt. In eine ausführliche Kritik der Einzelheiten dieser Sätze darf hier nicht eingegangen werden; es genügt hervorzuheben, daß der Begriff der Selbstständigkeit der Hypothek nach ihnen folgender ist:

nur das Grundstück ist belastet, es liegt dieser Belastung eine persönliche Verbindlichkeit nicht nothwendig zu Grunde. Der Eigenthümer des mit der Hypothek belasteten Grundstücks ist nicht persönlicher Schuldner für die Hypothek. Diese ist nicht ein bloßes Sicherheitsrecht, sondern eine selbstständige dingliche Belastung.

Daraus folgt:

dem Gläubiger haftet nur das Grundstück, nicht die Person des Eigenthümers; dieser kann sogar selbst an seinem eigenen Grundstück eine Hypothek besitzen.

Es folgt ferner:

die Verfolgung des Hypothekenrechts gegen das Grundstück kann durch Einreden, die dem persönlichen Schuldverhältniß entspringen, nicht gehemmt oder beseitigt werden.

Diese Konsequenz ziehen die revidirte Landgüter-Ordnung im § 29, die revidirte Stadtbuch-Ordnung im § 30, in dem sie nur die Einrede des nicht empfangenen Geldes unter der Voraussetzung zulassen, daß der Eigenthümer innerhalb 30 Tage die Einrede im Hypothekenbuch hat vermerken lassen. Diese Vermerkung wird aber gelöscht, wenn der Eigenthümer nicht in weiteren 30 Tagen nachweist, daß er seine Einreden gerichtlich geltend gemacht hat.

Der in diesen Bestimmungen ausgedrückte neue Gedanke:

die Hypothek ist kein bloßes Sicherheitsrecht, sondern eine selbstständige dingliche Belastung des Grundstücks,

hat großen Anklang gefunden wegen der praktischen Vortheile, die er dem Verkehr mit Hypotheken durch größere Einfachheit und Sicherheit darbot, und er ist mit doktrinärer Schärfe in neuere Gesetzentwürfe aufgenommen worden. So insbesondere sagt der Preußische Entwurf von 1864, § 23:

Die Eintragung einer Forderung begründet eine selbstständige Real-Obligation.

Wie aus Obigem hervorgeht, kennt das Mecklenburgische Gesetz den Ausdruck: Real-Obligation nicht; es bezeichnet die Hypothek als selbstständige Belastung. Jener Ausdruck ist erst eine neuere Erfindung, die sehr schnell selbst in der Rechtsliteratur verbreitete Aufnahme erlangt hat; er hat jedenfalls von vornherein das gegen sich, daß er einen logischen Widerspruch enthält; denn er soll eine Obligation, d. h. eine persönliche Schuldverbindlichkeit bezeichnen, zu welcher die persönliche Schuld und der persönliche Schuldner fehlt, eine Obligation, bei welcher eine Sache die Rolle der Person übernehmen soll. Das läßt sich freilich nicht anders denken, als gleichnißartig oder bildlich, da nun einmal eine Sache nicht eine Person sein kann, und eine persönliche Verbindlichkeit nothwendig einen Willen voraussetzt. Man beladet durch solche figürliche Begriffe das positive Recht mit Fiktionen, die immer ein Symptom dafür sind, daß für ein praktisches Bedürfniß die richtige theoretische Formulirung noch nicht gefunden worden, die ihrer Natur nach eine Unwahrheit, unklare Vorstellungen erzeugen. Korrekter dagegen ist der Ausdruck: dingliche Belastung, den das Mecklenburgische Gesetz anwendet; denn Lasten können auf einer Sache liegen, und das Recht bietet viele Beispiele dar, daß unbewegliche und bewegliche Sachen durch Rechte belastet sein können.

Wenn nun die Hypothek im Unterschied von der bisherigen Auffassung, wonach sie als eine von einer Obligation abhängige dingliche Belastung angesehen wurde, nunmehr in dem Sinne eine selbstständige dingliche Belastung sein soll, daß sie in keiner Beziehung zu einer persönlichen Verbindlichkeit steht, auch ohne eine solche begründet werden kann, so wird sie den Reallasten und dem alten abgestorbenen Rentenkauf als verwandtes Rechtsinstitut zur Seite gestellt. Diese alle sind selbstständige, an die Existenz eines persönlichen Schuldverhältnisses nicht gebundene, durch ein solches nicht hervor-

gerufene und nicht die Erfüllung eines solchen sichernde dingliche Rechte. Es entsteht also die Frage, ob die Hypothek eine solche rechtliche Natur annehmen kann. Daß sie an sich eine dingliche Belastung eines Grundstücks ist, bringt sie schon mit jenen Rechtsinstituten in eine verwandtschaftliche Berührung; aber nach dem geltenden Recht unterscheidet sie sich wesentlich dadurch von ihnen, daß bei dem Rentenkauf und den übrigen Reallasten die Hingabe oder Kreditirung eines Kapitals zur Benutzung, Verzinsung und einstigen Wiedererstattung oder Zahlung fehlt. Bei dem Rentenkauf ist das Kapital, welches der Grundbesitzer empfangen, gezahltes Kaufgeld, die Rente, welche der Grundbesitzer zu zahlen übernommen hat, der Gegenstand des Kaufs; von einer Wiedererstattung, von einem fortdauerndem Schuldigsein des Kapitals, mithin von einer Sicherung der Wiedererstattung desselben durch den Werth des Grundstücks ist nicht die Rede, und die Rente ist ihrer Natur nach unkündbar. Auch alle anderen Realrechte, soweit sie nicht, wie der Nießbrauch und Altentheil, an die Lebensdauer einer Person geknüpft sind, haben eine unlösbare Natur und konnten in neuerer Zeit nur durch ein Einschreiten der Gesetzgebung, welche sie für ablösbar erkärte, von dem Grundbesitz genommen werden. Dies Alles verhält sich anders bei der Hypothek. Gerade weil durch sie die Wiedererstattung eines dem Grundbesitzer hingegebenen Kapitals oder die einstige Zahlung eines ihm kreditirten Kapitals (z. B. Erbgelder, Kauf-, Baugelder u. s. w.) gesichert werden soll, ist sie wesentlich, ihrer Natur nach, eine kündbare Last, ein dingliches Recht, welches eine obligatorische Verpflichtung begleitet, indem es sie sichern soll, und von diesem seinem Zweck nicht losgelöst werden kann, ohne seine Natur gänzlich zu ändern. Eine unkündbar gemachte Hypothek, d. h. also eine solche, welche nicht für ein zu zahlendes Kapital, nicht für eine obligatorische Verpflichtung haften soll, ist nicht mehr Hypothek, sie ist in Wirklichkeit, wenn das Kapital gegen Zinsen hingegeben worden ist, der Kauf einer Rente. Ebenso unrichtig ist es daher auch, wenn man jetzt so viel davon spricht, daß der Immobiliarkredit unkündbare Darlehne bedürfe, denn man übersieht dabei ganz, daß ein solches Geschäft unmöglich noch als ein Darlehn, als eine Kapitalshingabe in Erwartung der Rückzahlung, aufgefaßt werden kann, und wenn man, dies erwägend, an die Stelle kürzerer Kündigungsfristen nur längere verlangt, oder Amortisirungen zugesteht, so ist damit zugegeben, daß jener Begriff des unkündbaren Darlehns doch nur sehr relativ verstanden werden soll, und daß in Wirklichkeit dadurch etwas durchaus Unrichtiges ausgedrückt ist. Es ist überhaupt eine bemerkenswerthe Erscheinung in dem neueren Immobiliarverkehr, daß, während erst vor kurzer Zeit die Gesetzgebung den Grundbesitz von unlösbaren Lasten hat befreien müssen, jetzt in rückläufiger Bewegung wieder dahin gestrebt wird, Lasten auf den Grundbesitz zu legen, die nicht durch Kündigung beseitigt werden, daß der Besitzer das aufgenommene Kapital behalten und dagegen fortlaufend Zinsen (Renten) zahlen will. Auf diesem hier entwickelten Unterschied der Hypothek von anderen dinglichen Rechten, nämlich der Kündbarkeit der ersteren und der Unkündbarkeit der letzteren, beruht übrigens wesentlich und prinzipiell auch die formelle Scheidung der Blätter des Hypothekenbuchs in die zweite und dritte Rubrik, welche, wenn

die Hypothek ebenso wie der Rentenkauf ein selbstständiges und unkündbares dingliches Recht wäre, keinen Sinn hätte, und daher wenigstens soweit aufgegeben werden müßte, als nur noch etwa für die Dispositionsbeschränkungen eine besondere Rubrik nöthig wäre.

Wenn nun die einzelne Hypothek eine unkündbare dingliche Belastung nicht sein kann, vielmehr nothwendig das Ziel hat, daß der bestimmte Schuldner, der Grundbesitzer, ein empfangenes oder kreditirtes Kapital einem bestimmten Gläubiger oder dessen bestimmten Rechtsnachfolger zu einer, entweder von Anfang an fest verabredeten oder durch Kündigung zu bestimmenden Zeit zurückzahle und bis dahin verzinse, mithin deshalb die Hypothek ohne unterliegende Schuldverbindung schlechthin nicht denkbar ist, so muß das Dogma von der Selbstständigkeit der Hypothek, wenn es überhaupt einen Sinn haben soll, etwas Anderes als ihre gänzliche Beziehungslosigkeit zu einem Schuldverhältniß bedeuten.

In der That ist dies der Fall, und es wird sich ergeben, daß das Dogma in gewisser Weise ein begründetes, daß das Streben, der Hypothek den Charakter der Selbstständigkeit zu verleihen, ein berechtigtes ist, und deshalb von einer reformirenden Gesetzgebung anerkannt werden muß.

Versteht man nämlich unter dem accessorischen Charakter der Hypothek, wie dies im Römischen Recht der Fall ist, ihr Gebundensein an die Gültigkeit der persönlichen Schuld, der Obligation, die durch sie gesichert werden soll, so verliert sie ihren Zweck, und bietet die Sicherheit nicht, die man von ihr verlangen muß. Jede Einrede, die der Obligation entgegengestellt werden kann und diese entkräftet, würde auch das Sicherungsrecht, die Hypothek entkräften. Schon das bisherige Recht hat dieser schädlichen Wirkung dadurch entgegenzutreten gesucht, daß es die Einreden gegen die Schuld dem Cessionar der Hypothek gegenüber versagte, wenn sie nicht in dem Hypothekenbuch ausdrücklich vermerkt, oder sonst dem Cessionar bekannt geworden waren. Abgesehen aber davon, daß gerade diese letztere Bestimmung, die noch in sehr weiter und unbestimmter Weise eine sog. Schlechtgläubigkeit des Cessionars zu Gunsten des Hypothekenschuldners zu beachten heißt, den Schutz, den die Hypothek bieten soll, wieder unwirksam macht und nicht mit dem öffentlichen Glauben, den das Grundbuch in Anspruch zu nehmen hat, in Uebereinstimmung steht, ist sie überdies, wenn trotzdem die Gültigkeit der Hypothek als von der Gültigkeit der Schuld bedingt und abhängig aufgefaßt wird, eine Inkonsequenz, denn dann kann durch die Eintragung allein die für eine ungültige Schuld bestellte Hypothek niemals und gegen Niemand gültig werden. Die neuere Rechtsentwicklung strebt daher dahin, jene Auffassung umzukehren: die Gültigkeit der Hypothek soll nicht mehr von der Gültigkeit der Schuld abhängen, sondern indem sie in Wirklichkeit ein sicherndes Recht ist, muß sie selbst eine ungültige Schuld nach sich ziehen, sie muß ihre Begründung, mithin ihre Gültigkeit in sich selbst tragen, sie absorbirt den Schuldgrund und ersetzt ihn durch eine an das Grundstück gebundene, durch dessen Werth gesicherte Verpflichtung zur Zahlung einer bestimmten Summe.

Dieser Rechtssatz läßt sich bei der Einrichtung des Grundbuchs leicht und vollständig erreichen. Durch sie wird die Begründung der Hypothek eine

einfache, sofort erkennbare Thatsache, ihre Gültigkeit wird nur durch den formalen Akt der Eintragung bedingt. Will man dagegen den Grund ihrer Gültigkeit hinter die Eintragung in das Rechtsgeschäft verlegen, so verliert sie ihre Erkennbarkeit, der Verkehr mit Hypotheken muß stocken, denn der Erwerber muß dann, um sicher zu sein, auf eine mühsame Prüfung der persönlichen Schuld zurückgehen, und ist von derselben keineswegs dadurch befreit, daß den Gerichten die Pflicht obliegt, die Legalität des Geschäfts zu prüfen.

Das führt dazu, das Schicksal der Hypothek im Verkehr, obschon sie nur Sicherheit einer Obligation und nicht, wie eine andere Reallast, ohne einen solchen Zweck bestellt werden kann, dennoch in ihrem Fortbestehen, insbesondere in ihrer Verfolgbarkeit, von dem Schicksal dieser Obligation wirklich unabhängig zu machen. Hierin liegt allein das Richtige des Bestrebens, der Hypothek Selbstständigkeit zu geben. Das Prinzip dieser Selbstständigkeit ist folgendes: Wenn der Besitzer eines Grundstücks eine Hypothek für eine Schuld bewilligt, so liegt in dieser Bewilligung ein Verzicht auf alle Einreden, welche aus der Entstehung des persönlichen Schuldverhältnisses entnommen, gegen die Rechtsbeständigkeit der Hypothek gerichtet werden könnten. Die Bestellung der Hypothek ist der freie Willensakt des Grundbesitzers. Hat er ihn vorgenommen, so hat er sich auch allen den Folgen unterworfen, welche das Gesetz daran knüpft, und wenn die Gesetzgebung an die Bewilligung der Hypothek die Folge knüpft, daß sie den Einreden nicht unterworfen ist, die aus dem obligatorischen Verhältniß gegen sie geschöpft werden könnten, so verletzt sie keine allgemeine Rechtsgrundsätze. Eine Analogie bietet der Wechsel. Wenn ein Wechsel ausgestellt wird, um die Erfüllung einer materiellen Schuldverbindlichkeit, z. B. die Zahlung von rückständigem Kaufgeld, strenger zu sichern, so hat die Ausstellung oder Acceptation eines solchen Wechsels in Wirklichkeit den Charakter einer accessorischen Stipulation; nichtsdestoweniger ist die Existenz des Wechsels eine durchaus selbstständige, durch Einreden aus der Schuld nicht anfechtbar; letztere wird durch die Wechselschuld verdeckt und kann nicht vorgebracht werden, wenn der Wechsel geltend gemacht wird. So kann und soll auch die Hypothek in ihrem Zweck zwar eine accessorische Stipulation, in ihrer formalen Begründung selbstständig und deßhalb unabhängig, so zu sagen ein Realwechsel sein."

In Konsequenz dieser Auffassung bestimmte der Entwurf insbesondere,

daß die Hypothek ohne Angabe des Schuldgrundes einzutragen, die Schuldurkunde demgemäß weder zu prüfen, noch mit dem Hypothekenbriefe zu verbinden sei,

daß der Gläubiger das Verfügungsrecht über die Hypothek erst durch die Aushändigung des Hypothekenbriefes erlange und auf dessen Ausfertigung nie verzichtet werden könne,

daß durch die Eintragung der Hypothek die hypothekarische Klage gegen den Eigenthümer begründet werde, gegen diese auch Einreden, welche die Begründung des persönlichen Schuldverhältnisses betreffen, unzulässig seien und

daß neu eingetragene Hypotheken von den nacheingetragenen Gläubigern nicht angefochten werden könnten.

Der auf diese Weise in dem Entwurfe konstruirten **Hypothek**

entspricht im Wesentlichen das Rechtsinstitut, welches das Gesetz mit dem Namen **Grundschuld** bezeichnet. Die Staatsregierung wollte — abgesehen von der Kautions-Hypothek — nur diese eine Art und Weise der dinglichen Belastung gestatten, von der Ansicht ausgehend, daß jedes einfache und streng formulirte Institut erfahrungsmäßig andere gleichartige komplizirtere Rechtsgebilde aus dem Verkehr von selbst verdränge. Diese Einschränkung erfuhr jedoch vielfache Anfechtung, namentlich auch von Bähr (a. a. O. S. 105 ff.). Die Kommission des Herrenhauses beschloß die Beibehaltung der bisherigen accessorischen Hypothek, bezeichnete die Hypothek des Entwurfes mit dem Namen Grundschuld und änderte hiernach den Entwurf durchgängig ab.

In dem Berichte des Herrenhauses heißt es:

„Es sei nicht zu verkennen, daß in diesem Abschnitt des Gesetzentwurfs die Reformideen, welche zum Theil bereits im Jahre 1857 im Herrenhause angeregt, im Abgeordnetenhause 1861 und 1862 spezieller präzisirt und demnächst vielfach in volkswirthschaftlichen Schriften und Vereinen, sowie in der juristischen Literatur zur Sprache gebracht seien, in der Hoffnung, durch deren Realisirung eine dauernde Hebung des Realkredits herbeizuführen, in vorzüglicher Durcharbeitung zum Ausdruck und gesetzgeberischer Entwickelung gebracht seien. Es handle sich dabei vor Allem um ein neues Prinzip,

um die Selbstständigkeit der dinglichen Belastung, um die Loslösung der Hypothek als accessorischen Rechts von der persönlichen Verpflichtung, zu deren Sicherheit dieselbe bestellt sei, um das Dogma, daß dieselbe auf Grund des formalen Aktes der Eintragung ihre Begründung, Gültigkeit und Uebertragungsfähigkeit in sich selbst trage, um die Verwandlung der bisherigen Hypothek in eine reine Grundschuld.

Daß dieses neue Prinzip der bisherigen historischen und theoretisch begründeten juristischen Anschauung vom Pfand- und Hypothekenrecht entschieden widerspreche und daß dasselbe seine hauptsächliche Rechtfertigung in der praktischen Zweckmäßigkeit finde, sei unzweifelhaft. Dennoch werde man die Richtigkeit des Gedankens an sich und die Zulässigkeit seiner Anwendung im Wege der Gesetzgebung auch vom juristisch-theoretischen Standpunkte aus anerkennen müssen. Das Allgemeine Landrecht selbst habe im Anhang § 52 und der dazu gehörigen Deklaration vom 3. April 1824 die Entwickelung desselben angebahnt und in den Bremer Handfesten, dem Mecklenburgischen Hypothekenrechte und dem Gesetze für Neu-Vorpommern vom 21. März 1868 seien bereits gesetzgeberische Vorgänge gegeben. Der Gesetzentwurf gehe nur darin zu weit und thue der Natur der Dinge und dem Bedürfnisse einen unberechtigten Zwang an, wenn derselbe lediglich der Uniformität und Konsequenz des neuen Rechtsgedankens halber die bisherige juristische Konstruktion der Hypothek und der daraus sich ergebenden Rechtsverhältnisse völlig bei Seite lasse und denselben der Anspruch auf Berücksichtigung im System und in den Dispositionen des Gesetzes plötzlich entziehe. Wie dem Wechsel der gewöhnliche Schuldschein mit dem darin verbrieften Schuldgrunde gegenüberstehe, so der nur auf einen flot-

tirenden rasch realisirbaren Realkredit berechneten Verkehrshypothek diejenige, welche nicht von Hand zu Hand wandern, sondern lediglich zur Sicherheit eines individuell persönlichen, oder seine Lösung innerhalb einer bestimmten Zeit erwartenden Schuldverhältnisses dienen solle. Unleugbar lägen Tendenz und Tragweite der Fälle erheblich auseinander, wenn ein Grundbesitzer Geld auf sein Grundstück nehme, um sich Betriebskapital, oder überhaupt baare Mittel, es sei von wem es wolle, zu verschaffen, oder wenn er bei Gutsüberlassungen, Erbtheilungen, Eheschließungen und dergl. für rückständige Kaufgelder, vorbehaltene Kapitalien von Altsitzern, Erbtheile der Geschwister, Ausstattungen und Illaten Hypothek bestelle, oder wenn auch, abgesehen von Familienverbindungen auf Grund von zweiseitigen Geschäften überhaupt Hypotheken eingetragen würden. Müsse man aber diese doppelte Kategorie von Hypotheken und daß dieselbe in dem Rechtsbewußtsein des Volks und in den Verhältnissen des täglichen Lebens noch ihre volle Begründung habe, anerkennen, so dürfe der Gesetzgeber auch um der Nützlichkeit und Zweckmäßigkeit der neuen willen die Existenz und rechtliche Qualifikation der bisherigen Hypotheken nicht negiren und die aus ihrer inneren Verschiedenheit hervorgehenden Konsequenzen nicht beseitigen. Dieselbe werde sich vielmehr in der Aufrechthaltung der Beziehungen dieser Art der Hypothek zur Hauptobligation und in der Zulassung der darauf zu gründenden Einwendungen äußern müssen, wie doch auch jedenfalls die rechtliche Natur der vielen Millionen bisher eingetragener Hypotheken durch die neue Schöpfung und die darauf zu basirenden gesetzlichen Vorschriften nicht geändert und aus der Welt geschafft werden könne. Auf diesen Unterschied führe auch die in den Motiven gegebene Rechtfertigung des Prinzips der Selbstständigkeit der Hypothek selbst, welche hauptsächlich in einem stillschweigenden Verzicht des Eigenthümers auf alle ihm etwa aus dem persönlichen Schuldverhältnisse zustehenden Einreden gefunden werde. Denn, wenn derselbe durch die Art und Form der Bestellung der Hypothek seinen Willen ausdrücklich dahin zu erkennen gäbe, daß er diesen Verzicht nicht wolle, sondern daß das zum Grunde liegende obligatorische Verhältniß das maßgebende sein und bleiben solle, so dürfe das Gesetz ihm solchen auch nicht obtrudiren. Dem Eigenthümer müsse daher die Wahl offen bleiben, ob er eine Hypothek mit den strengen Folgen der selbstständigen Realobligation, oder nur eine Hypothek mit der bisherigen accessorischen Qualität eintragen lassen wolle, welches Wahlrecht auch bereits das Hypothekengesetz für Neu-Vorpommern in den §§ 113, 82, 27 enthalte. Die praktischen Vortheile der selbstständigen Realobligation für den Verkehr im Gegensatz zu den accessorischen Hypotheken lägen darin, daß, weil wie beim Wechsel keine Einwendungen aus dem persönlichen Schuldverhältniß gegen den dritten Inhaber zulässig seien und dieser sich also um Letzteres nicht mehr zu bekümmern brauche, voraussichtlich dafür eine leichtere, einfachere und kulantere Begebung zu erwarten sei als für Hypotheken, daß ferner ein späterer Eigenthümer des belasteten Grundstücks niemals persönlich verhaftet werde und bei Veräußerungen sich mithin leicht auf eine völlige Beseitigung der persönlichen Obligation überhaupt werde hinwirken lassen, sodann, daß der Eigenthümer eine Grundschuld für sich selbst und auf seinen Namen eintragen lassen und durch Blankocession weiter begeben könne, und daß es der

Einreichung der Schulddokumente an den Richter nicht bedürfe. Andrerseits ständen diesen Vortheilen unbedenklich Gefahren und strengere Verpflichtungen des Eigenthümers gegenüber, wie keiner weiteren Ausführung bedürfe. Wer daher für seinen Realkredit die Hypotheken in der strengeren Form der Grundwechsel nicht nöthig habe oder sich damit nicht befreunden könne, dem müsse auch ferner gestattet bleiben, sein Grundeigenthum nur mit Hypotheken der bisherigen Art zu belasten. Dies werde auch noch den offenbaren Vortheil für den Grundbesitz haben, daß dann die Summe der sogenannten Verkehrshypotheken nicht zu groß und der Realkredit durch Ueberschwemmung des Hypothekenmarkts nicht in bedenklicher Weise herabgedrückt werde, und daß die große Summe der bisherigen Hypotheken trotz ihrer schwerfälligeren Form ihren vollen Werth und ihre Konkurrenzfähigkeit behielten. Ohne Gefährdung der anerkennenswerthen Tendenz und Struktur des Gesetzentwurfs werde dieser Anschauung und ihren Konsequenzen durch leicht herbeizuführende Aenderungen Ausdruck zu geben sein.

Vorstehender Ausführung wurde von vielen Mitgliedern der Kommission beigetreten und bemerkt, daß der Entwurf selbst sich der zweifachen Form von Hypotheken nicht habe entziehen können, wie die Aufrechthaltung der Kautions-, der Judikats- und der gesetzlichen Hypotheken ergäbe, alle diese setzten die Eintragung des Schuldgrundes voraus, viele Gläubiger würden auch auf die Fortdauer der persönlichen Verbindlichkeit des Schuldners entschieden Werth legen, Familien-Hypotheken, deren es z. B. in Westfalen eine sehr große Zahl gebe, könnten unmöglich in Grundwechsel umgewandelt werden, um so weniger wenn, wie häufig, gar kein Dokument darüber ausgefertigt sei und werde, auch in Altona z. B. seien bereits beide Arten der Hypotheken in Gebrauch, überhaupt sei der allein richtige Standpunkt, das neue System der Verkehrshypotheken mit dem alten in Konkurrenz zu setzen und das Bedürfniß des Lebens entscheiden zu lassen, welches System den Sieg davon tragen werde. Man müsse daher auch Beide nicht nur begrifflich, sondern auch durch den Namen: Hypothek und Grundschuld ganz ausdrücklich unterscheiden.

Andrerseits wurde auch die Meinung vertheidigt, daß der Entwurf noch nicht weit genug gehe, nur wenn man eine große Masse konsolidirter Hypothekenpapiere schaffe, welche einen Börsenkurs hätten und spekulationsfähig seien, würde das Gesetz irgend einen Effekt üben, sonst aber für den Realkredit von gar keiner Wirkung sein, möge man nun die bisherigen Hypothekenscheine und Atteste beibehalten, oder sogenannte Hypotheken-Briefe einführen. Auch wäre es wünschenswerth gewesen, durch neue Bestimmungen die Hypotheken lombardsfähig zu machen, weil dies ein vorzügliches Bedürfniß für den Realkredit und ein empfindlicher Mangel der bisherigen Hypotheken sei. Der Kommissar der Staatsregierung erklärte, daß dieselbe im Hinblick auf die fast einmüthig ausgesprochenen Wünsche der Kommission seit der Schaffung von zwei Formen für die Kapitalsbelastung der Grundstücke unter der Voraussetzung völlig einverstanden sei, daß die Verkehrshypothek nicht bloß als ein ausnahmsweises, sondern als ein der accessorischen Hypothek ebenbürtiges Institut behandelt werde; bei der Abfassung des Entwurfs habe man die erwähnte Frage ebenfalls erwogen und nur die Besorgniß habe für die Bestimmungen

des Entwurfs entscheiden lassen, daß durch die Existenz zweier Arten von Hypotheken für die Praxis und den Verkehr Verwirrung und Schwierigkeiten herbeigeführt werden könnten."

[91]) Das Gesetz unterscheidet somit zwischen zwei, die Substanz der Sache ergreifenden Belastungen: Hypothek und Grundschuld. Die Hypothek ist accessorischer Natur, abhängig in ihrem rechtlichen Bestande von der Forderung, zu deren Sicherheit sie dient (§§ 1, 11, 12, 97, 415, Tit. 20, Thl. I. A. L. R.); die Grundschuld ist ein selbstständiges Recht, was zunächst nur ein negatives Requisit, im Gegensatz zu Dependenz der Hypothek bedeutet. Ungeachtet der Gegenbemerkungen in den Motiven (vergl. auch Förster, Priv. R. Bd. III. S. 362 ff.) bezeichnen wir sie, nicht allein gestützt auf den gesetzlichen Ausdruck „Grundschuld", sondern in der logischen Möglichkeit und Richtigkeit des Gedankens, den die Bedürfnisse des Verkehrs erfordern und der sich bereis in analogen Rechtsinstituten (Grundrenten u. s. w.) Geltung verschafft hat, als eine Realobligation, welche sich von den persönlichen Obligationen darin unterscheidet, daß der Eigenthümer des Grundstücks der Verpflichtete ist, welche aber nicht eine Personifikation des Grundstücks zur Voraussetzung hat. Hiernach ist, wie v. Meibom (a. a. O. S. 39) bemerkt, ausgesprochen:

1) daß die Person des Schuldners durch das Eigenthum am Grundstück bestimmt wird,
2) daß der jeweilige Eigenthümer Schuldner ist, indem die Verbindlichkeit als Eigenthums-Belastung mit dem Eigenthümer auf jeden Universal- oder Singularrechtsnachfolger übergeht,
3) daß der Eigenthümer nur mit dem belasteten Grundstück, nicht persönlich mit seinem übrigen Vermögen für die Befriedigung des Gläubigers haftet.

(§ 37, 43, 44, 7. d. Ges.) Vergl. Motive z. Entw. v. 1864 S. 57. Stüler in Behrend, Zeitschr. Bd. III. S. 26 ff., Bähr a. a. O. S. 99, 104, Bremer a. a. O. S. 53 ff., Ziebarth a. a. O. S. 67, Bekker, Reform, S. 72 ff.

[92]) Die meisten Bestimmungen des Abschnitts beziehen sich sowohl auf die Hypothek als auf die Grundschuld. Besondere Bestimmungen für die Hypotheken enthalten die §§ 24, 25 (Al. 2), 26, 29, 38, 41, 67, während die §§ 20, 27, 28, 38, 39, 40, 55 die Eigenthümlichkeiten der Grundschulden betreffen; von diesen werden hervorgehoben, daß der Gläubiger das Verfügungsrecht über die Grundschuld erst mit der Aushändigung des Grundbriefes erlangt (§ 20), daß der Eigenthümer Grundschulden, nicht Hypotheken auf seinen Namen eintragen lassen kann (§ 27), daß die Anfechtung der Grundschulden beschränkt ist (§ 40), daß nur einem Grundschuldbriefe Zinsquittungsscheine beigegeben (§ 39) und daß nur Grundschulden in blanco abgetreten (§ 55) werden können. Nach der Grundbuchordnung werden bei der Eintragung von Hypotheken Hypothekenbriefe, bei der Eintragung von Grundschulden Grundschuldbriefe gefertigt; nur den ersteren wird die Schuldurkunde angeheftet. Auf die Ausfertigung des Hypothekenbriefes kann verzichtet werden; ein Verzicht auf den Grundschuldbrief ist unstatthaft (§ 122 ff.). —

1. Von der Begründung dieser Rechte.

§. 18.

Das Recht der Hypothek und der Grundschuld entsteht[93]) durch die Eintragung[94]) im Grundbuch.[95])

---

[93]) Vergl. § 411 Tit. 20 Thl. I. des Allgem. Landrechts. — Nach dem Entwurfe von 1871 lautete der entsprechende Paragraph: „Das Hypothekenrecht entsteht durch die auf Grund der Bewilligung des eingetragenen Eigenthümers erfolgte Eintragung im Grundbuche.“ Die Aenderung ist unter Berücksichtigung der Wiederaufnahme der Hypothek im bisherigen Sinne in Verbindung mit § 19 von der Kommission des Herrenhauses beschlossen, „um die Fassung möglichst der bisherigen, obigen Bestimmung des Allg. Landrechts über die Erwerbsart der Hypothek anzuschließen.“ Aus derselben darf nicht gefolgert werden, daß die Eintragung einer Grundschuld, welche ohne Bewilligung des eingetragenen Eigenthümers erfolgt, das Recht einer Grundschuld begründe. Andererseits ist durch die Aenderung, wie sich aus § 19 Nr. 1 ergiebt, der formale Charakter der Grundschuld beibehalten. Die Grundschuld wird durch Bewilligung und Eintragung begründet. Die Eintragung ist anfechtbar und zwar insbesondere auch aus Gründen, welche das der Bewilligung zu Grunde liegende Rechtsgeschäft betreffen. Die Publizität des Grundbuchs greift aber auch in dieser Beziehung beschränkend ein. — (Vergl. §§ 38. 9. 10 d. Ges.) —

[94]) Mit Bezug auf § 10 der Konkursordnung hat das Ober-Tribunal in dem Erkenntniß vom 23. Dezember 1861 (Entscheid. Bd. 47. S. 180) und Erkenntniß vom 14. Juni 1867 (Entsch. Bd. 58 S. 199) angenommen, daß für die Frage, wann das Hypothekenrecht entstanden sei, nicht der Tag der wirklich erfolgten Eintragung, sondern der Moment der Präsentation des Eintragungsgesuchs, jedenfalls der Tag des erlassenen Eintragsbefehls entscheidend sei. Koch, Allgem. Land-Recht, Anm. zum § 411, I. 20. — Gruchot, Bd. 6. S. 230. Dernburg a. a. O. S. 418. — „Die Frage, in welchem Moment die Hypothek entsteht — bemerkt Förster in seinem Priv.-R. Bd. III, S. 435 Anm. — ist eigentlich nur durch den ganz äußerlichen Umstand zweifelhaft geworden, daß nach dem Geschäftsverkehr bei den preuß. Gerichten der Moment der Präsentation des Gesuchs und der wirklichen Eintragung gewöhnlich einen oder einige Tage auseinanderliegt. Bei dieser Sachlage wäre die Ansicht die natürlichste, daß die Hypothek entstehe in dem Moment, wo der Befehl zur Eintragung vom Richter an den Buchführer erlassen ist. Wird jene Zwischenzeit bei einem Verfahren, welche das dem preuß. Rechte eigenthümliche s. g. Hypothekendezernat beseitigt, in der Art verkürzt, daß sofort auf das Gesuch die Eintragung selbst erfolgt, so kann auch, was nach der Theorie das allein Richtige ist, die Entstehung der Hypothek in den Akt der Eintragung selbst gelegt werden. Von diesem Gesichtspunkte geht der neueste Entwurf von 1869 aus.“ Wir bestreiten jede Aenderung.

[95]) Wenn das Grundstück in dem Grundbuche des Orts noch nicht eingetragen ist, kommen der § 140 der Grundbuch-Ordnung, beziehungsweise die darin angezogenen Gesetze zur Anwendung.

§. 19.[96])

Die Eintragung erfolgt:

1) wenn der eingetragene oder seine Eintragung gleichzeitig erlangende Eigenthümer[97]) sie bewilligt.[98]) [99])

---

[96]) Das Konsensprinzip findet in diesem Paragraphen seinen bestimmten Ausdruck. Es darf keine Hypothek ohne oder gegen den Willen des Eigenthümers eingetragen werden, außer wenn eine höhere Macht diesen Willen zu brechen oder zu ersetzen berechtigt ist (Rechtskraft — Exekutionsrecht). Nicht das Schuldverhältniß, sondern die im Antrag ausgedrückte Bewilligung des Eigenthümers ist der Grund zur Eintragung der Hypothek, ganz parallel dem Eigenthumserwerb, der nach den §§ 1. 2 nicht in dem Veräußerungsvertrage, sondern in der Auflassungserklärung seinen Rechtsgrund hat. — Die im Allg. Landrecht vorkommenden gesetzlichen Ansprüche auf Eintragung einer Hypothek, wie solche dem Legatar (I. 12 § 290), der Ehefrau (II. 1 § 254), den Kindern (II. 2 § 176), den Pflegebefohlenen (II. 18 § 296) u. A. zustehen, sind demselben Grundsatze unterworfen, d. h. wenn der Erbe, Ehemann, Vater, Vormund die Eintragung nicht bewilligt, so kann sie nur auf Grund einer rechtskräftigen Verurtheilung geschehen. (Vergl. Gesetz für Neuvorpommern §§ 19. 83 Nr. 5.) — Motive 1872 S. 57.

[97]) Ueber die Gleichstellung des seine Eintragung gleichzeitig erlangenden Eigenthümers mit dem eingetragenen Eigenthümer, vergl. die Anmerkung zu § 13. Aus der dortigen Ausführung erhellt, daß die Ansicht von Achilles (a. a. O. S. 36 No. 3), nach welcher sich das Erforderniß der Gleichzeitigkeit nicht auf die Bewilligung, sondern auf die Eintragung der Hypothek oder Grundschuld und die Einschreibung desjenigen, der dieselbe bewilligt habe, beziehen soll, nicht zutreffend erscheinen kann. — In der Praxis kommt nicht selten der Fall vor, daß der Eigenthümer seine Kinder als Erben einsetzt, der Wittwe hingegen das Recht einräumt, das Grundstück mit Schulden zu belasten. In diesem Falle sind die Kinder als Eigenthümer einzutragen; ihre Bewilligung, welche sie auf Grund der letztwilligen Verfügung nicht werden versagen können, ist nothwendig zur Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld, sofern man die Bestimmung des Testaments nicht als ausreichende Spezial-Vollmacht ansehen kann. Das Recht der Wittwe selbst wird nur eingetragen werden können, wenn es sich als Verfügungs-Beschränkung der Eigenthümer charakterisirt. —

[98]) Das Konsensprinzip, welches den neuen Gesetzen zum Grunde liegt und den leitenden Grundsatz für die Dekretur bildet, enthält ein materielles und ein formelles Erforderniß. Materiell gilt als Grundsatz, daß keine Eintragung im Grundbuche erfolgen darf ohne die Einwilligung (Bewilligung) desjenigen, zu dessen Nachtheil die Eintragung wirken würde. Der Grundbuchrichter kann nicht für ermächtigt erachtet werden, die Einwilligung aus dem Nachweise einer rechtlichen Verpflichtung zu entnehmen; vielmehr muß der Berechtigte diese bei dem Mangel einer gütlichen ausdrücklichen Bewilligung im Wege des Prozesses feststellen lassen. Nur durch den Ausspruch einer richterlichen oder ausdrücklich zuständig erklärten Behörde (vergl.

Die Bewilligung kann mit Angabe eines Schuld=

Anm. zu § 41 d. Grundb.=Ordn.) kann die fehlende Einwilligung ersetzt werden. Formell kann die Buchbehörde Einträge nach dem Konsensprinzip nur dann vornehmen, wenn derjenige, dessen Einwilligung in materieller Hinsicht erforderlich ist, die Eintragung beantragt. Nur wenn dieser seine Einwilligung unmittelbar der Buchbehörde erklärt oder erklären läßt, kann auf Grund der Bewilligung die Eintragung mit voller Sicherheit vorgenommen werden. Das materielle Erforderniß wird, soweit es möglich, in den Gesetzen streng und fast ohne Ausnahme (§ 50 Grundb.=Ordn.) verlangt. Vergl. §§ 2. 3. 8. 9. 13. 14. 16. 19. 21. 22. 27. 29. 49. 53. 58. 59. 60. 65. d. Ges. über den Eigenthumserwerb, §§ 53. 64. 69. 86. 87. 92, 93. 94. 100. 117. 137 der Grundb.=Ordn. In der formellen Hinsicht sind mehrere Ausnahmen zugelassen; wir rechnen dahin — abgesehen vom § 3 d. Gesetzes über den Eigenthumserwerb — § 13 Al. 2 d. Ges., welches den Berechtigten zum Antrage legitimirt, wenn der eingetragene Eigenthümer ihm gegenüber in einer beglaubigten Urkunde der Eintragung eines Rechts in die II. Abtheilung bewilligt hat, § 14 und § 19 Nr. 2 d. Ges., welcher den Gläubiger, der ein rechtskräftiges Erkenntniß erstritten hat, zu dem entsprechenden Antrage berechtigt erklärt; und ferner die Bestimmung, daß die Cession= Verpfändung und Vorrechtseinräumung auf einseitigen Antrag des Berechtigten, die Löschung auf einseitigen Antrag des Eigenthümers erfolgt. Vergleiche von Meibom, Mecklenb. Hypotheken=R. S. 70 ff. Es kann kaum befremden, daß das Gesetz bald das materielle Erforderniß — die Bewilligung — bald das formelle — den Antrag — besonders betont (vergl. Bähr a. a. O. S. 135); daß in § 19 Nr. 1 der Ausdruck „bewilligt" nicht die Nothwendigkeit eines von dem eingetragenen oder seine Eintragung gleichzeitig erlangenden Eigenthümer ausgehenden Antrages ausschließt, ist in der folgenden Anmerkung ausgeführt. Es frägt sich, ob die Bewilligung mit ausdrücklichen Worten vorliegen muß, oder ob es hinreicht, daß die Einschreibung die nothwendige Konsequenz desjenigen Rechtsgeschäfts bildet, in welches derjenige gewilligt hat, gegen welchen die Eintragung erfolgen soll. Wir nehmen keinen Anstand, diese Frage im letzten Sinne zu beantworten. Es ist bei der Auflassung genügend, wenn der Wille der Uebertragung des Eigenthums und der Umschreibung desselben deutlich erhellt; es ist gleichgültig, ob beide Theile bewilligen und beantragen oder ob Käufer bewilligt, Verkäufer beantragt (Bähr a. a. O. S. 135). Für die Bestellung einer Hypothek schrieb das All. L. R. (§ 403 Tit. 20 Thl. I.) vor, daß dazu eine besondere und ausdrückliche Einwilligung des Schuldners erforderlich sei — die s. g. Intabulationsklausel (Praej. 1859. Entsch. Bd. 14 S. 489); hingegen verordnete § 8 des Gesetzes von 24. Mai 1853: „In den Schuld= und Verpfändigungs=Urkunden müssen die verpfändeten Grundstücke bezeichnet werden. Dagegen ist es nicht erforderlich, daß in den genannten Urkunden außer der Verpfändungserklärung eine besondere Einwilligung zur Einschreibung des Pfandrechts in das Hypothekenbuch (Intabulationsklausel) aufgenommen wird. Die ausdrückliche Einwilligung zur Eintragung auf ein bestimmtes Grundstück vertritt die Stelle der Verpfändungserklärung." Der letzte Satz wird

grundes geschehen (Hypothek), oder ohne Angabe eines

---

nach den Regeln der Interpretation auch nach dem neuen Recht nicht anzuzweifeln sein. Hingegen muß außer der Verpfändungserklärung jetzt (s. folgende Anmerkung) der Antrag des Eigenthümers hinzutreten und in diesem Antrage liegt auch die Bewilligung (§ 23 d. Ges.). Abtretungserklärungen Verpfändungen, Vorrechtseinräumung, Exnexuationserklärungen und Quittungen brauchen eine besondere Bewilligung nicht zu enthalten, sofern sie sich ausdrücklich nicht allein auf den persönlichen Anspruch, sondern auch auf den Eintrag des Rechts beziehen. Bezüglich der Abtretungserklärungen (Cessionen) verlangt zwar § 53 d. Ges. über den Eigenthumserwerb zur Eintragung der Abtretung einer Hypothek der allgem. Regel entsprechend die Bewilligung des Gläubigers, gleichwohl verlangen die §§ 80 ff. der Grundb.-Ordn. bei den formellen Erfordernissen nur als nothwendig die Abtretungserklärung (vergl. Dernburg Priv.-R. Bd. I. S. 411 Note 12); ferner wird im § 94 d. Grundb.-Ordn. der Quittung die Löschungsbewilligung entgegengesetzt u. s. w. cfr. noch §§ 35. 53. 60. d. Ges. über den Eigenthumserwerb. §§ 84. 85. 86. 89. 94. d. Grundb.-Ordn. Sind somit die Anträge für ausreichend zu erachten, welche den Willen der Betheiligten unzweifelhaft, insbesondere ihrem Inhalte nach erkennen lassen, daß die Eintragung als eine bewußte Konsequenz der Erklärung auf Antrag bei dem Grundbuchamt eintrete, so wird doch eine engere Interpretation dann eintreten müssen, wenn nicht eine freiwillig abgegebene Erklärung vorliegt, sondern diese durch einen Ausspruch des Richters ersetzt wird; dies ist insbesondere in den Fällen der §§ 3. 14. 19 Nr. 2 des Ges. über d. Eigenthumserwerb u. §§ 53, 85 Grundb.-Ordnung anzunehmen, und wird bei der Formulirung des Klagepetitums zu berücksichtigen sein.

[99]) Achilles a. a. O. S. 36 N. 4 bemerkt: „Der Entwurf von 1869 hatte das Wort „beantragt" statt „bewilligt". Die jetzige Fassung macht es zweifellos, daß die Eintragung auf Verlangen des Gläubigers erfolgen muß, wenn derselbe das die Bewilligung des eingetragenen Eigenthümers enthaltende Dokument in beglaubigter Form dem Grundbuchamt überreicht. (§ 13 Abs. 2.)" — Vergl. auch Achilles a. a. O. S. 204 Nr. 1. — Diese Ansicht halte ich nicht für richtig. Zwar kann der Gläubiger die Urkunde des Eigenthümers dem Grundbuchamte überreichen; enthält dieselbe aber nur eine Bewilligung und nicht den Antrag auf Eintragung, so wird das Grundbuchamt dem Antrage des Gläubigers nicht entsprechen dürfen. Dies war nach der Fassung der früheren Entwürfe unzweifelhaft; es hieß ausdrücklich „beantragt"; auch wurde in der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 ein Amendement, welches den Ausdruck „beantragt" damals durch „bewilligt" ersetzen wollte, zurückgezogen, „nachdem hervorgehoben war, daß in dem Antrage die Bewilligung mit eingeschlossen sei, daß es sich aber um so weniger empfehle, jenes Wort fallen zu lassen, als einmal das Gesetz überall davon ausgehe, die Eintragungen beruhen zu lassen auf Anträgen des Eigenthümers, und insofern andrerseits die Bewilligung Jemand voraussetze, dem sie ertheilt werde, also auf eine der Eintragung nothwendiger Weise unterliegende Forderung eines Dritten gedeutet werden könne." (Bericht S. 34.)

Schuldgrundes (Grundschuld)[100]). Im ersteren Falle muß

In der That fordern auch sowohl die leitenden Prinzipien des Gesetzes, als singuläre Vorschriften, z. B. die Aufhebung der Fristen für die Eintragung der nicht enthaltenen Valuta u. s. w., daß die Anträge auf Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld von dem eingetragenen oder gleichzeitig seine Eintragung erlangenden Eigenthümer ausgehen und daß auch im Falle einer bereits erfolgten Einwilligung des Eigenthümers der Gläubiger derartige Anträge nicht stellen kann, vielmehr zur Klage und Eintragung einer Vormerkung durch den Prozeßrichter schreiten muß (vergl. Ber. d. Komm. d. H. d. Abgeordn. 1870, S. 35). Von dieser Auffassung gehen die Gesetze aus, welche auf ähnlichen Prinzipien, wie die Gesetze vom 5. Mai 1872, beruhen. Vergl. § 80., 83. d. Entw. v. 1864, §§ 49., 74. d. Hypotheken-Gesetzes für Neu-Vorpommern. Bezüglich des Mecklenburgischen Hypothenrechts sagt v. Meibom (Mecklenburgischen Hypoth.-Recht S. 123): „Außerdem ist dadurch, daß der Antrag des Eigenthümers verlangt wird, in strenger Durchführung des Konsensprinzips ausgesprochen, daß es nicht genügt, wenn der Gläubiger unter Nachweisung der Einwilligung des Eigenthümers oder mit dem Antrage, den Eigenthümer zur Erklärung bezüglich seiner Einwilligung aufzufordern, den Antrag auf Eintragung bei der Buchbehörde stellt. Nur eine gerichtliche Requisition vermag den Antrag zu ersetzen." Frägt man nun, ob dieser Grundsatz in den neuen Preußischen Gesetzen aufgegeben ist, indem der Ausdruck „beantragt" in „bewilligt" abgeändert ist, so erhellt, daß eine so erhebliche Abweichung doch in den Motiven, Berichten oder sonstigen Verhandlungen erwähnt sein müßte. Der Ausdruck „bewilligt" läßt sich in demselben Sinne deuten, wie der frühere Ausdruck „beantragt" (siehe Anm. 98); die Grundbuchämter verfahren nur auf Antrag (§ 30 d. Grundbuch-Ordnung); der § 19 d. Ges. über den Eigenthumserwerb hebt unter Nr. 2 den Gläubiger, unter Nr. 3. die Behörde als Antragsteller hervor, spricht unter Nr. 1 nur von dem Eigenthümer und so rechtfertigt sich — da eine Lücke im Gesetz nicht anzunehmen ist — die Schlußfolgerung, daß im Falle der Nr. 1 nur der Eigenthümer den Antrag stellen kann. Es ist ferner die Entstehungs-Geschichte des § 19 Nr. 1 in seiner jetzigen Fassung ins Auge zu fassen. Die Regierungsvorlage von 1870 lautet:

§ 18. Das Hypothekenrecht entsteht durch die auf Grund der Bewilligung des eingetragenen Eigenthümers erfolgte Eintragung im Grundbuch.

§ 19. Der Bewilligung des Eigenthümers steht gleich;
1. wenn der Gläubiger auf Grund . . . beantragt u. s. w.

Wie im § 1 die Auflassung mit der Eintragung des Eigenthumsüberganges in Verbindung gebracht ist, sollte im § 18 die Bewilligung des Eigenthümers mit der Eintragung der Hypothek in Verbindung gebracht werden. Indem das Herrenhaus, welches neben der Hypothek des Entwurfs — der Grundschuld — die accessorische Hypothek beibehielt, die Fassung des §§ 18., 19, wie sie jetzt im Gesetze lauten, änderte, hat nicht die Absicht obgewaltet, von dem Grundsatze, daß die Bewilligung zugleich den Antrag des Eigenthümers enthalten müsse, abzugehen, sondern der Ausdruck ergab sich aus der

die Schuldurkunde [101]) vorgelegt werden;

2) wenn der Gläubiger auf Grund eines rechtskräftigen Erkenntnisses, durch welches der eingetragene Eigenthümer zur Bestellung einer Hypothek oder Grundschuld verurtheilt worden ist, die Eintragung beantragt; [102])

Fassung des § 18 der Vorlage der Staatsregierung, welche ebenfalls mit dem Ausdruck „Bewilligung" den obigen Grundsatz nicht abändern wollte. (Anm. 80, 96.) Von einer derartigen Absicht ergeben wenigstens die Materialien nichts; sie enthalten keinen Versuch, der angeblichen Aenderung eine korrektere Fassung zu geben, keine Andeutung, daß der § 8 des Gesetzes über die Stempelabgaben nicht ausreichend sei, wenn der Antrag des Eigenthümers durch den des Gläubigers ersetzt werden könne. Diesem nach halte ich die von Achilles aus der Aenderung der Fassung des § 19 Nr. 1 gezogene Schlußfolgerung nicht für gerechfertigt und die Bestimmung des § 13 d. Ges. Alinea 2 nur für eine auf dingliche Rechte eingeschränkte Vorschrift. — Mit der entgegengesetzten Auffassung steht auch die meiner Ansicht entgegenstehende Behauptung im Zusammenhange, daß bei dem pactum reservati dominii der Grundbuchrichter auf den einseitigen Antrag des Veräußerers den Kaufgeld-Rückstand als Hypothek einzutragen habe (Achilles a. a. O. S. 43).

[100]) Erfolgt die Bewilligung mit Angabe eines Schuldgrundes, so ist dieser in das Grundbuch — in dem Form. I. Abth. III. Nr. 8 fehlt die causa debendi nur aus Versehen — miteinzutragen; das durch derartige Eintragungen erworbene Recht ist das accessorische Hypothekenrecht. Wird ein Schuldgrund nicht angegeben, so wird die Bewilligung als die Bewilligung einer Grundschuld angesehen und ist ausdrücklich als solche einzutragen und zu behandeln. Zweckmäßiger wäre es wohl gewesen, in der Bewilligung selbst die Bezeichnung als Grundschuld — ähnlich, wie die ausdrückliche Bezeichnung als „Wechsel" die Voraussetzung jeder wechselrechtlichen Verpflichtung ist — vorzuschreiben.

[101]) Erfolgt die Bewilligung mit Angabe eines Schuldgrundes, als Darlehn u. s. w., so muß die Schuldurkunde vorgelegt werden. Daraus ließe sich folgern, daß eine besondere Bewilligung neben dieser Urkunde ausgestellt werden, das Zusammenfassen der Bewilligung zur Eintragung und der Stipulationen über das persönliche Rechtsverhältniß in einer Urkunde — Schuld- und Verpfändungsurkunde — unzuläßig sei. Nach den Formularen ergiebt sich aber, daß derartige Eintragungen von Hypotheken „auf Grund der Schuldurkunde" erfolgen, und es läßt sich nur annehmen, daß bezüglich der Hypotheken eine Aenderung des bisherigen Rechts in dieser Beziehung nicht hat ausgesprochen werden sollen. Die Schuldurkunde wird dem Hypothekenbriefe angeheftet (§ 122 der Grundb.-Ordn.). Wie weit die Schuldurkunde der Prüfung des Richters unterliegt, vergl. Anm. zu § 46 Grund.-Ordn.

[102]) **a.** Ueber die Eintragung auf Grund eines zur Bestellung einer Hypothek oder Grundschuld verurtheilenden Erkenntnisses vergleiche die Anmerkung zu § 3. Zur Bestellung einer Grundschuld kann die Verurtheilung nur auf Grund einer ausdrücklich dahin eingegangenen Verpflichtung oder einer dahin

3) wenn eine zuständige[103]) Behörde gegen den eingetragenen Eigenthümer die Eintragung nachsucht.[104])

getroffenen letztwilligen Verfügung — nicht auf Grund eines gesetzlichen Anspruchs — erfolgen. (Kommissionsbericht des Herrenhauses 1872 S. 43.) Das Erkenntniß wird überhaupt im Tenor behufs der Eintragung Alles enthalten müssen, was nach den §§ 19 und 23 die Bewilligung des Eigenthümers ergeben muß. Existiren Urkunden über den Anspruch, so sind diese, falls nicht eine Grundschuld einzutragen ist, zu übergeben. (Vergleiche die Anmerkung zu § 122 der Grundbuch-Ordnung.)

b. Das Erkenntniß muß gegen den eingetragenen Eigenthümer ergangen sein. Es ist daher zuvörderst das Zwangsverfahren nach §§ 55, 56 d. Grundbuch-Ordn. einzuleiten; bestreitet der Eigenthümer seine Verpflichtung, sich als solchen eintragen zu lassen, so kann mit der dieserhalb anzustellenden Klage die Klage auf Bestellung der Hypothek oder Grundschuld kumulirt werden. Wird der Eigenthümer zu beidem verurtheilt, so ist das Erkenntniß ausreichend. Vergl. Anm. 30 zu § 3. And. Mein. Achilles a. a. O. S. 37 N. 6.

[103]) Die Anmerk. zu § 41 der Grundb.-Ordn. enthält die specielle Aufführung der in dieser Beziehung zuständigen Behörden.

[104]) Unter Nummer 3 fallen die Eintragungen im Wege der Exekution nach Maßgabe der Verordnung vom 4. März 1834 (Gesetz-Samml. S. 36); das bisherige Recht des Klägers, die protestativische Eintragung unter Einreichung des Erkenntnisses ohne Vermittelung des Prozeßrichters nachzusuchen, ist beseitigt. Es lauten die §§ 22, 23 der Verordn. v. 4. März 1834 über die Exekution in Civilsachen (G. S. S. 36):

§ 22. „Der Gläubiger erwirbt durch solche Erkenntnisse, Vergleiche, Zahlungsverfügungen, aus welchem eine Exekution stattfindet, für Kapital, Zinsen und Kosten und für die Kosten der Eintragung einen Titel zum Pfandrecht auf die dem Schuldner zugehörigen Immobilien. (A. L. R. Thl. I. Tit. 20 § 5).

Er ist — befugt, die Eintragung auch ohne besondere Einwilligung des Schuldners bei dem Prozeßrichter nachzusuchen, und letzterer ist verbunden, die Eintragung bei der Hypothekenbehörde unter Mittheilung einer mit dem Atteste der Rechtskraft versehenen Ausfertigung des Erkenntnisses, Vergleichs u. s. w. und, wenn ein Instrument über den Anspruch vorhanden ist, unter Beifügung desselben in Antrag zu bringen, auch gleichzeitig den Schuldner davon zu benachrichtigen. — — —

Kommt es noch auf die Feststellung des Betrages der Forderung an, oder ist die Exekution nur provisorisch zuläßig, so kann der Gläubiger auf denselben Wegen die vorläufige Eintragung seines Rechts erlangen.

§. 23. Besitzt der Schuldner mehrere Immobilien und der Gläubiger will sich nicht mit der Eintragung auf eines derselben begnügen, so darf Letzterer nur einen von ihm zu bestimmenden Theil der Forderung auf jedes Immobile eintragen lassen."

Da es selbstverständlich ist, daß Gläubiger und Behörden, welche die hypothekarische Sicherstellung eines Anspruchs zu erlangen berechtigt sind, nur die Eintragung einer Hypothek und nicht die Eintragung einer

§. 20.

Der eingetragene Gläubiger erlangt das Verfügungsrecht[105])

Grundschuld verlangen können, so kann das Ersuchen des Prozeßrichters nur auf Eintragung einer Hypothek gerichtet werden. Bedarf es noch der Feststellung des Betrages, so muß der höchste Betrag angegeben werden, bis zu welchem das Grundstück haften soll (§ 24). Mit Rücksicht auf § 19 Nr. 1, § 41 (verb.: „welches den gesetzlichen Erfordernissen entspricht") und § 122 der Grundb.-Ordn. ist die Ausfertigung des Erkenntnisses und die Beilegung der Instruments über den Anspruch nach wie vor erforderlich. Mehrere auf Ein Blatt zusammengeschriebene Grundstücke (Formular II., Grundbuchtitel in Westfalen) gelten dem § 23 gegenüber als Ein Immobilie (Beschl. vom 25. April 1836 und v. 12. Januar 1841 J. M. Bl. 1841, S. 38), was jedoch Koch, Kom. Bd. II. S. 630 N. 8c. bestreitet.

105) **a.** Der Paragraph, welcher den Eigenthümern bei der Bestellung von Grundschulden einen großen Schutz gewährt und dieselben veranlassen muß, den Grundschuldbrief nur gegen Empfang der verabredeten Valuta — Zug um Zug — zu verabfolgen, fand sich in den früheren Entwürfen nicht vor; zur Rechtfertigung bemerken die Motive, — wie folgt: „Wenn auch die Hypothek, wie dies im § 18 ausgedrückt ist, durch die Eintragung entsteht, so giebt doch die Thatsache der Eintragung dem Gläubiger noch nicht die Disposition über die Hypothek. Auch diese kann er nur durch den Willen des Schuldners erlangen, welcher sich darin ausspricht, daß der Schuldner dem Gläubiger den Hypothekenbrief einhändigt. In dem Hypothekenbrief, der einen obligatorischen Schuldgrund nicht angiebt, sondern nur das Recht ausdrückt, welches dem Gläubiger an dem Grundstück eingeräumt werden soll, drückt sich der Charakter der Selbstständigkeit der Hypothek aus. Aehnlich wie der Wechsel im Gebiet des persönlichen Verkehrs ist der Hypothekenbrief im Gebiet des Realverkehrs der Ausdruck einer sog. cautio indiscreta, die nur in dem Verpflichtungswillen des Eigenthümers des Grundstücks ihren Rechtsgrund hat. So lange der Eigenthümer den Hypothekenbrief an sich behält, hat dieser Verpflichtungswille dem Gläubiger gegenüber noch nicht seinen vollen Ausdruck erlangt. Der Gläubiger hat nur möglicherweise eine Klage gegen den Eigenthümer auf Aushändigung des Briefes, aber er kann nicht die Hypothek auf Andere übertragen, weil diese Uebertragung von der des Briefes nicht zu trennen ist. (Vergl. O. Bähr a. a. O. S. 89)."

b. „Es ist das Bedenken geltend gemacht, ob es nicht zu weit ginge, das Verfügungsrecht des eingetragenen Grundschuldgläubigers von der Aushändigung des Grundschuldbriefes an ihn abhängig zu machen, da sein Recht schon durch die Eintragung entstanden und durch die Publizität des Grundbuchs sogar zur öffentlichen Kenntniß gebracht sei. Insofern scheine die Analogie mit dem Wechsel, auf welche in den Motiven Gewicht gelegt sei, nicht zu passen. Er wurde jedoch entgegnet, daß die Sicherheit des Verkehrs verlange, daß das Recht der Grundschuld im Grundschuldbriefe sich verkörpere und von dessen Besitz untrennbar sei." (Kommissionsbericht des Herrenhauses 1872 S. 45).

über die Grundschuld [106]) erst durch die Aushändigung des Grundschuldbriefs an ihn. [107])

[106]) Mit Recht ist in Folge der Scheidung der dinglichen Schulden in Hypotheken und Grundschulden die Bestimmung des Paragraphen auf die Grundschulden beschränkt. Bei der accessorischen Natur der Hypothek kann das Verfügungsrecht über ein vielleicht schon länger bestehendes Recht nicht von der Aushändigung der Urkunde über die Eintragung abhängig gemacht werden; auch würde mit solcher Beschränkung die Eintragung einer Hypothek ohne Bildung eines Instruments, wie § 122 der Grundb.-Ordn. zweckmäßig gestattet, ausgeschlossen sein. Aus diesen Gründen sind auch in der Kommission des Hauses der Abgeordneten — Bericht 1872 S. 10 — die Anträge, welche die Bestimmung auf Hypotheken ausdehnen wollen, abgelehnt.

Wenn Achilles a. a. O. S. 38 No. 8. a. b. anmerkt, daß der Hypotheken-Gläubiger über den persönlichen, der Hypothek zum Grunde liegenden Anspruch, ohne welchen die Hypothek nicht abgetreten werden kann, (§ 52), so lange zu verfügen außer Stande sei, als er nicht im Besitze der darüber ausgestellten Schuld-Urkunden sei und daß, wenn ein Hypothekenbrief vorhanden sei, der Gläubiger die Verfügung über die Hypothek erst durch die Aushändigung des Briefes erlange, und sich in Betreff des ersten Satzes auf A. L. R. I. 11. §§ 395 ff. 733, 738 ff. Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 18 S. 197 ff., in Betreff des zweiten Satzes auf § 79 ff. Gr. B. O. beruft, so glauben wir diesen Ansichten entgegen treten zu müssen. Die Grundschuld entsteht zwar durch Eintragung, wird aber erst erworben durch Aushändigung des Briefes. Der Verpflichtungswille (cautio indiscreta) kann nur durch Verabfolgung des Briefes, dem „Träger des Rechts", zum Ausdruck gelangen. Anders bei der Hypothek; sie entsteht durch Eintragung und den Zutritt der ausgesprochenen causa debendi. Tritt beides zusammen, so hat der Gläubiger ein Hypothekenrecht erworben, ganz abgesehen von der Verausfolgung der vorhandenen Urkunden; er kann von dem Augenblicke an, daß Schuldgrund und Eintragung vorliegen, über die Forderung (Hypothek) verfügen, dieselbe abtreten, verpfänden u. s. w. Die nicht erfolgte Aushändigung des Hypothekenbriefes zeigt sich von Wirksamkeit zunächst dem ersten Gläubiger gegenüber darin, daß der Beweis des Schuldgrundes nicht durch die noch im Besitze des Schuldners befindlichen Urkunden erbracht werden kann und den ferneren Cessionaren gegenüber im gleichen Falle darin, daß sie sich auf den Glauben des Hypothekenbuches nicht berufen können. Das Nähere s. Koch, Anm. zu § 395, zu §§ 733, 738 Tit. 11., zr § 522, Tit. 20, Thl. I., A. L.-R. Entsch. d. Ob.-Trib., Bd. 2 S. 332, Bd. 4. S. 70, Bd, 18 S. 197, Bd. 38 S. 156. Bd. 50 S. 217.

[107]) In der nachträglichen Einschaltung des Paragraphen liegt auch wohl der Grund, daß der § 37 mit demselben nicht im vollständigsten Einklange steht. — Nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen versteht es sich von selbst, daß der Besitz der Urkunde für den Gläubiger die Vermuthung ordnungsmäßig erfolgter Aushändigung bis zum Beweise des Gegentheils begründet. § 79 ff. Tit. 7, Thl. I. Allg. L.-R. — So lange der Eigenthümer den Grundschuldbrief noch nicht ausgehändigt hat — sich noch im Besitz desselben befindet —, kann

§. 21.[108])

Der eingetragene Miteigenthümer[109]) kann auf seinen An=

---

er die Grundschuld ohne Einwilligung des eingetragenen Gläubigers wieder löschen lassen. Koch, Anm. 58a zu § 422 Tit. 20 Thl. I. A. L. R. — Vergl. Anm. 122 a.

108) §§ 69 ff. Tit. 17 Thl. I. des Allgemeinen Landrechts. — Entwurf von 1864, Motive S. 68. — Motive 1872, S. 58. — Kommissionsbericht des Herrenhauses 1872, S. 45. — Hübener, die Reformen u. s. w. S. 73 — Vergl. § 43 des Gesetzes und die Anmerkung zu demselben.

109) Die Motive bemerken: „Die dem Preußischen Rechte eigenthümliche Kontroverse darüber, ob Miterben vor der Theilung Miteigenthümer zu bestimmten Antheilen an den einzelnen Nachlaßobjekten seien — was von der Praxis des Ober=Tribunals verneint wird —, ob also der eingetragene Miterbe seinen Antheil am Grundstück mit Hypotheken belasten kann oder nicht, ist hier nicht auszutragen; es mußte vielmehr genügen, den Grundsatz vom Miteigenthum, wie er dem bestehenden Rechte entspricht, (§ 69 Tit. 17 a. a. O.) allgemein herzustellen." Das Gesetz, welches bezüglich der Immobilienschulden auf ideellen Antheilen nur noch im § 43 d. G. disponirt, läßt somit die vielen Kontroversen ungelöst, welche bezüglich der auf Antheile der Erben eingetragenen Schulden bestehen. — Der erwähnte Plenar=Beschluß des Ober=Tribunals datirt vom 16. März 1857 und erhebt: a. Das Prj. d. Obertr. Nr. 1084 v. 17. Dezbr. 1841: „Jedem Einzelnen von mehreren Miterben steht, während der Fortdauer ihrer Gemeinschaft, ein bestimmter verhältnißmäßiger Antheil an jedem einzelnen Nachlaßstücke, als ein besonderes Eigenthum nicht zu." b. Das Prj. dess. Nr. 1101 v. 14. Jan. 1842: „Erst durch die Erbtheilung kann unter mehreren Miterben der Einzelne ein freies Dispositionsrecht über einzelne Nachlaßgegenstände oder Theile derselben erlangen: während der bestehenden Gemeinschaft aber steht bezüglich auf einzelne Erbschaftsstücke überhaupt und die Nachlaßgrundstücke insbesondere, ihm daran noch kein, nach Verhältniß seiner Erbquote bestimmter Antheil, als sein besonderes Eigenthum, zu. Vor der Theilung kann er daher auch nicht mit einem seiner Erbquote entsprechenden Antheile an einem Nachlaßgrundstücke seinem Gläubiger für dessen Forderung an ihn gültige Hypothek bestellen." zu Beschlüssen des Pleni. Aus dieser — nicht unbestrittenen — Auffassung folgt nicht die Unzulässigkeit der Eintragung einer solchergestalt eingeräumten oder im Wege der Zwangsvollstreckung verlangten Hypothek (Grundschuld). Striethorst, Arch. Bd. 47 S. 303. Die Hypothekenbestellung eines Miterben mit seinem Antheile an dem zur ungetheilten Erbschaft gehörigen Grundstücke ist gültig, sie berührt die Interessen der Miterben gar nicht, sie ist vielmehr nur in ihrer Wirksamkeit für den Gläubiger suspendirt, indem erst die künftige Erbtheilung ergeben soll, welchen Umfang sie hat oder ob sie vielleicht ganz gegenstandslos ist. Erk. d. O.=Tr. v. 31. März 1862 (Entsch. Bd. 47 S. 147), v. 23. Mai 1862 (ebend. S. 153), v. 7. Oktob. 1864 (Striet h., Bd. 56 S. 221).— Vergl. Koch, Anm. 5 zu § 10 Tit. 17 Th. I. A. L. R. und Striethorst, B. 58 S. 179. — Wie weit dieselben Grundsätze auch von dem gemeinschaftlichen Vermögen der Eheleute, welche in allgemeiner Gütergemeinschaft leben, gelten,

theil[110]) eine Hypothek oder Grundschuld bewilligen; auch kann im Wege des gesetzlichen Zwanges gegen ihn auf seinen Antheil eine solche eingetragen werden.

§. 22.

Der Gläubiger hat das Recht, unter Vermittelung des Prozeßrichters eine Vormerkung[111]) auf dem Grundstück seines Schuldners eintragen zu lassen.

Auch diejenigen Behörden, welche die Eintragung einer Hypothek gegen den Eigenthümer nachzusuchen gesetzlich berechtigt sind, können die Eintragung einer Vormerkung verlangen.

Durch die Vormerkung wird für die endgültige Eintragung die Stelle in der Reihenfolge der Eintragungen gesichert.[112])

---

vergl. Koch, Anm. zu § 60 Tit. 17 Thl. I. u. § 378 Tit. 1 Thl. II. A. L. R.

[110]) In der Kommission des Hauses der Abgeordneten — 1870 — wurde die Frage erörtert, ob die Zulassung von Hypotheken auf ideellen Antheilen etwa zu beschränken sei auf den Fall, daß der aliquote Theil des verpfändenden Miteigenthümers aus dem Grundbuche bestimmt hervorgehe, so daß die Verpfändung von nach Lage des Grundbuchs unbestimmten Miteigenthümer-Antheilen ausgeschlossen werde. „Die Kommission" — heißt es im Berichte S. 34 — „vermochte sich indessen von der Nothwendigkeit einer Abänderung des bestehenden Rechts in dieser Hinsicht nicht zu überzeugen und nahm den Paragraph unverändert an." Diesemnach wird der Grundbuchrichter auch den Anträgen auf Eintragung von Immobiliarschulden auf Grundstücken, bei denen die Antheile der einzelnen Miteigenthümer nicht feststehen, entsprechen müssen.

[111]) „Die Protestation zur Erhaltung des Realrechts und Vorrechts (protestatio pro conservando jure et loco) konnte nach dem bestehenden Recht entweder auf Ersuchen des Prozeßrichters oder vom Hypothekenrichter von Amtswegen eingetragen werden (§§ 418. 419 I. 20 des Allg. Landrechts, § 18 Tit. II. der Allg. Hypotheken-Ordnung). Letzteres hängt mit dem sog. Legalitätsprinzip zusammen und fällt mit der Einschränkung desselben. Außerdem hat der Gläubiger nach § 22 der Exekutions-Ordnung vom 4. März 1834 (Ges.-Samml. S. 31) das Recht, unter Ueberreichung des Erkenntnisses oder Prozeßvergleichs unmittelbar die Eintragung einer solchen Protestation bei dem Hypothekenrichter nachzusuchen. Dies ist nicht aufrecht erhalten, weil durch § 15 des Gesetzes vom 20. März 1854 (Ges.-Samml. S. 115) der monitorische Zahlungsbefehl in der Exekutionsinstanz beseitigt, der Gläubiger mithin nicht mehr zeitweise gehindert ist, die definitive Eintragung seiner erstrittenen Forderung durch Vermittelung des Prozeßrichters herbeizuführen." (Motive.)

[112]) **a.** Die Vormerkungen, von denen in diesem Paragraphen die Rede ist, haben zur Voraussetzung, daß ein rechtsgültiger Pfandrechtstitel, welcher dem Prozeßrichter glaubhaft zu machen ist (§ 70), vorhanden, und daß dieser Titel dem Gläubiger gegen den eingetragenen Besitzer zusteht. (S. unter b.

§. 23.

Die Eintragungsbewilligung muß auf den Namen eines be-

---

und Anm. 49 S. 43.) Wie nach dem bisherigen Recht, giebt die Eintragung einer solchen Vormerkung dem Gläubiger ein bedingtes Realrecht, eine bedingte Hypothek oder Grundschuld; die Bedingung besteht in der Beseitigung des Widerspruchs des Schuldners. Wird diese Beseitigung nachgewiesen, so kann die endgültige Eintragung (Umschreibung) erfolgen, aber auch ohne Umschreibung hat dann das Realrecht die Natur eines unbedingten; der Gläubiger ist, wenn er den Nachweis führt, berechtigt zur hypothekarischen Klage und zum Empfange der bei der Vertheilung des Kaufgeldes auf die Post fallenden Hebung (Koch, Allg. Landrecht, Anmerk. zu §§ 410. 411. 421 I. 20); die gegen den eingetragenen Besitzer eingetragene Vormerkung behält ihre Gültigkeit, auch wenn dieser nicht der wahre Eigenthümer ist (§ 9); auch kann der Eigenthümer des Grundstücks, wenn er die protestative Post an sich gebracht hat, diese abtreten. (Vergl. Förster, Privatrecht, Bd. III. S. 440.)

b. Der Arreste wegen Geldansprüche oder wegen anderer Forderungen (vergl. § 10 Tit. 29 Thl. I. der Allg. Ger.-Ordn.) geschieht weder in diesem Gesetze, noch in der Grundbuch-Ordnung besondere Erwähnung. Dieselben charakterisiren sich als Dispositionsbeschränkungen und sind nach § 11 der Grundbuch-Ordnung nicht mehr, wie § 52 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 anordnet, in der dritten Abtheilung, sondern in der zweiten Abtheilung einzutragen. Von einer Umschreibung derselben in endgültige Hypotheken kann nicht mehr die Rede sein. Hingegen haben dieselben die Wirkung, daß ein erst später eingetragener Hypotheken- oder Grundschuld-Gläubiger bei eintretender Unzulänglichkeit der verschriebenen Sache zum Nachtheile des Arrestanten von seinem Rechte keinen Gebrauch machen kann. Plen.-Beschl. (Präj. 1135) vom 30. Mai 1842. Entsch. Bd. 8 S. 57. Dem entsprechend hat das Ob.-Tr. durch Erk. v. 5. Oktober 1854 erkannt, daß die im Wege des Arrestes erfolgte protestativische Eintragung bei später erfolgender Feststellung der Richtigkeit dieser Forderung ein Recht auf vorzugsweise Befriedigung vor den inzwischen obgleich definitiv eingetragenen anderweiten Hypotheken giebt. Striethorst Arch. Bd. 13. S. 380. Bd. 73. S. 175. Entsch. Bd. 35 S. 211. Eine entgegengesetzte Entscheidung s. Striethorst, Arch. Bd. 66. S. 231. Dazu Koch, Anm. 58 zu § 421. I. 20. A. L.-R.) Der Arrestant muß seine Befriedigung im Wege des Zwangsverfahrens herbeiführen; ein Anspruch gegen die nach ihm eingetragenen Gläubiger auf Einräumung des Vorrechts für die von ihm erstrittene Forderung wird ihm für den Fall, daß er Hypothek nehmen will, nicht einzuräumen sein. Ferner kann, da die Eintragung eines Arrestes ein dingliches Recht nicht gewährt, im Falle eines Konkurses der Gläubiger aus dem Eintrag kein Recht herleiten — ob die Konkursgläubiger? S. Koch a. a. O. — und endlich — wie Achilles S. 41 bemerkt und sich aus der Entscheidung des Ober-Trib. v. 8. Juni 1844 Entsch. Bd. 10. S. 160 ergiebt — kann, wenn das Recht des eingetragenen Eigenthümers mit Erfolg angefochten wird, der Arrestant sich bei dem Mangel eines dinglichen Rechts

stimmten Gläubigers [113]) lauten, das verpfändete Grundstück [114])

---

selbst im Falle guten Glaubens nicht auf die Bestimmung des § 9 Al. 2. d. Gesetzes berufen. Diese rechtliche Auffassung der Arrest-Einträge würde auch Platz greifen, wenn die Eintragung derselben in die III. Abtheilung erfolgen könnte. Wäre dies zulässig, so könnte die Umschreibung zwar nicht für unbedingt unzulässig erachtet werden; diese könnte aber dann auch nicht erfolgen, wenn das Erkenntniß nicht mehr exekutorisch, wenn Konkurs ausgebrochen ist u. s. w. Vergl. Koch, Anmerk. zu § 290. Titel II Hypotheken-Ordnung. — Was nun die Frage anbelangt, ob die Arreste als Vormerkungen im Sinne des Gesetzes (§ 22) aufzufassen und in die III. Abtheilung oder nur als Verfügungs-Beschränkungen wie oben behauptet, in die II. Abtheilung einzutragen sind, so ist Achilles (S. 39, 40) anderer Ansicht; er hält dafür, daß in dem § 22 des Ges. über den Eigenthumserwerb bezüglich der Vormerkungen ein Unterschied zwischen Forderungen mit einem Pfandtitel und Forderungen ohne einen solchen nicht gemacht sei und behandelt sodann ausführlicher die Arrest-Vormerkungen. Daß der § 22, welcher zwar nicht wie § 88 d. Grundb.-Ordnung die Worte: „zur Sicherung des Rechts auf eine Hypothek oder Grundschuld" (cf. § 16 d. Ges.) enthält, sich nur auf darauf gerichtete Vormerkungen bezieht, ergeben der Eingang des § (verb: der Gläubiger), das letzte Alinea, welches auf Arreste keine Anwendung finden kann, die Motive, welche nur von den bisherigen protestationes de conservando jure et loco reden, und § 70 d. Ges., welcher zur Eintragung einer Vormerkung nur die Glaubhaftmachung und nicht die Erforderniße eines Arrestes verlangt. Die Eintragung eines Arrestes ist demnach keine Vormerkung im Sinne des Gesetzes, beziehungsweise des § 22 und, da nach § 12 der Grundb.-Ordn. nur Hypotheken und Grundschulden und nach § 88 d. Grundb.-Ordn. nur Vormerkungen, durch welche das Recht auf eine Hypothek oder Grundschuld gesichert werden soll, in der dritten Abtheilung einzutragen sind, dem Arrestanten aber ein Recht auf eine Hypothek noch nicht zusteht, können die Arreste auch nicht in die III. Abtheilung, sondern nach §§ 11, 91 a. a. O. nur in die II. Abtheilung eingetragen werden. Der § 52 des Gesetzes vom 24. Mai 1853, welcher in Entscheidung der damals bestehenden Kontroverse die Eintragung in die III. Abtheilung (Rubrik) anordnete, ist beseitigt. — Nach dem Gesetze für Neuvorpommern v. 21. März 1868 gehören Arreste wegen Geldansprüche in die III. Abtheilung (§§ 12, 74, 113).

c. Auch Vormerkungen können nur auf Höhe einer bestimmten Summe in gesetzlicher Währung eingetragen werden. (§§ 23. 24 des Gesetzes.)

d. Nach § 121 der Grundbuch-Ordnung wird über die Eintragung einer Vormerkung nur eine Benachrichtigung ertheilt und kein Hypotheken- oder Grundschuldbrief gebildet. Vor der definitiven Eintragung wird bei der Vormerkung einer Grundschuld der Gläubiger daher nach § 20 des Gesetzes über die Grundschuld als solche in der für dieselbe zulässigen Form nicht verfügen können.

[113]) „Auf den Namen eines bestimmten Gläubigers." Dadurch wird den Immobiliarschuld-Briefen der Charakter eines Inhaber-Papiers entzogen. (Motive.) Vergl. Anm. zu § 55.

bezeichnen, und eine bestimmte Summe in gesetzlicher Währung,[115]) den Zinssatz oder die Bemerkung der Zinslosigkeit, den Anfangstag der Verzinsung und die Bedingungen der Rückzahlung[116]) angeben.

---

[114]) „Das verpfändete Grundstück." Die in den früheren Entwürfen noch eingefügten Worte „oder die mehreren verpfändeten Grundstücke" fehlen bereits in dem Entwurfe von 1871. Nach den Motiven — Entwurf 1869 S. 70 — sollten sie die Anerkennung der Korrealhypotheken ausdrücken, über welche aber der § 42 ausdrücklich disponirt. Der Grund des Fortfalls ist nicht ersichtlich. Hatten sie blos den angedeuteten Zweck, so mußten sie mit Rücksicht auf § 42 allerdings entbehrlich erscheinen. Wären sie hingegen beibehalten, so könnte man aus denselben folgern, daß wenn mehrere Grundstücke auf einem Blatte besonders verzeichnet sind, ein jedes derselben in der Eintragungsbewilligung genau hätte bezeichnet werden müssen. Bei der jetzigen Fassung erscheint eine Kollektivbezeichnung, etwa dahin: „die auf dem Blatt 1 Band 1 des Grundbuchs von Schlebach, Kreis Liebstadt, verzeichneten Grundstücke", ausreichend, und die Bestimmung des § 27 der Verordnung vom 31. März 1834, nach welcher in Verpfändungsinstrumenten — in der Provinz Westfalen — genau anzugeben ist, wie die Grundstücke im Kataster-Flurbuche bezeichnet sind, beseitigt (§ 8 des Gesetzes vom 24. Mai 1853). — Eine vertragsmäßige generelle Hypothek berechtigt hingegen nicht zur Eintragung der Hypothek auf ein bestimmtes Immobile des Schuldners (§ 402 Tit. 20 I. A. L.-R.). Können einzelne Theile des Guts oder Grundstücks von der Verpfändung ausgeschlossen werden? Vergl. Tülff in Gruchot, Bd. XI. S. 12, Kretschmann daselbst S. 229 ff. Dernburg a. a. O. S. 405. Aus § 30 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb (verb: das ganze Grundstück mit allen .... nicht abgeschriebenen Theilen) kann die Unzulässigkeit nicht gefolgert werden; eine möglichst genaue Bezeichnung des von der Verpfändung auszunehmenden Theils (§ 58 d. Grundb.-Ordn.) ist erforderlich. Wenn Verwirrung zu besorgen ist (§ 13 d. Grundb.-Ordn.), wird der Grundbuchrichter den Antrag ablehnen, beziehungsweise die Uebertragung des nicht verpfändeten Theils auf ein besonderes Blatt verlangen können.

[115]) „Summe in gesetzlicher Währung." Nach Art. 4 Nr. 3 der Reichsverfassung unterliegt der Gesetzgebung des Reichstags auch die Ordnung des Münzsystems; im Anschlusse an das Reichsgesetz vom 4. Dezember 1871, betr. die Ausprägung von Reichsgoldmünzen, sind in den Formularen die Beträge bereits nach „Mark" eingetragen. — Vergl. Anmerkung 7 zu Anlage C. der Instruktion vom 3. August 1853, welche vorschrieb, daß in den Hypothekenbuchs-Auszügen auch die Münzsorte der einzelnen Posten angegeben werden soll; ferner §§ 76 ff. Tit. 16 Thl. I. des Allg. Landrechts.

[116]) „Bedingungen der Rückzahlung" — §§ 156. 157. Tit. II. der Hypotheken-Ordnung, § 29 des Gesetzes vom 24. Mai 1853. — Der § 43 der Grundbuch-Ordnung bestimmt: Nebenbestimmungen, insbesondere über die Kündigung oder Zahlung des Kapitals, sind dem Antrage entsprechend in die Formel aufzunehmen." — Anträge, welche die Angabe über Verzinsung und

§. 24.

Wenn die Größe eines Anspruchs zur Zeit der Eintragung noch unbestimmt ist (Kautions-Hypotheken), so muß der höchste Betrag eingetragen werden, bis zu welchem das Grundstück haften soll.[117])

Rückzahlung als wesentliche Erfordernisse einer Eintragungsbewilligung beseitigen wollten, sind in der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 (Bericht S. 35 ff.) abgelehnt. — Wenn bei Hypotheken die Nebenbestimmungen auch jetzt aus der den Hypothekenbriefen zu annektirenden Schuldurkunde ersehen werden können, so ist dies doch nicht bei den Grundschulden der Fall, und fehlt es auch für diese an gesetzlichen Bestimmungen, aus denen sie als Naturalien der Rechtsgeschäfte ergänzt werden könnten. — Spätere Abänderungen der Nebenbestimmungen können, was das Ober-Tribunal auf Grund des § 29 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 verneint hat — Entsch. Bd. 59 S. 136 ff., Davidsohn in Gruchot's Beitr. Bd. 13 S. 206, Raetzell ebendas. S. 899 —, jetzt eingetragen werden, und bedürfen der Eintragung, wenn sie für dritte Besitzer und gutgläubige Erwerber der Forderung verpflichtend sein sollen. — Der Ausdruck „Rückzahlung", welcher zugleich ergiebt, daß unkündbare Hypotheken oder Grundschulden nicht bestellt werden können — nach § 92 d. Ges. v. 2. März 1850 (G.-S. S. 77 ff.) kann die Kündigung nicht länger als 30 Jahre ausgeschlossen werden — berechtigt übrigens nicht, die letzte Bestimmung auf die Fälle zu beschränken, in denen es sich um Wiedererstattung eines hingegebenen Kapitals handelt, sondern es soll überhaupt der Zeitpunkt der Zahlung möglichst genau angegeben werden und zur Eintragung gelangen. Wenn die Zeit der Zahlung bei den zur Eintragung zu bringenden Hypotheken durch die Natur des Rechtsgeschäfts selbst — z. B. Illatenforderung — feststeht, oder wie bei den Kautionshypotheken die Zeitbestimmung nicht möglich sein sollte, wird es auch keiner besonderen Angabe, noch der Eintragung bedürfen. Vergl. den Eintragungsvermerk Form. II. Abth. III. Nr. 4; Ziebarth, Reform u. s. w. S. 68. Eine Angabe des Zahlungsorts in der Eintragungsbewilligung ist nicht vorgeschrieben, kann aber selbstredend abgegeben und eingetragen werden. Bei Hypotheken bestimmt sich der Zahlungsort nach den das materielle Rechtsgeschäft betreffenden gesetzlichen Vorschriften; bei Grundschulden ist bei dem Mangel ausdrücklicher Bestimmungen am Orte des verpflichteten Grundstücks oder wo das Grundbuch sich befindet, Zahlung zu leisten. (§§ 769 ff. Tit. 11 Thl. I., §§ 27. 52. 53 Tit. 16 Thl. I. des Allg. Landrechts).

[117]) a. Man kann mit Hypotheken und Grundschulden (Forderungen) Kaution bestellen; soll aber mit dem Grundstücke selbst die künftige Erfüllung einer Verbindlichkeit sichergestellt werden, so kann dies nur in der Form der Hypothek geschehen und die Haftbarkeit des Grundstücks nur in unmittelbarer Verbindung und Abhängigkeit von dem persönlichen Schuldgrunde festgestellt werden. Für diesen Fall, sowie überhaupt, wenn die Größe des — wie es im Entwurfe von 1868 hieß, künftigen — Anspruchs zur Zeit der Eintragung noch unbestimmt ist (z. B. Amtskautionen, §§ 14. 485 ff. I. 20 des Allg. Land-

§. 25.

Für Kapitalien, welche zinslos oder mit Zinsen unter dem Zinssatz von fünf vom Hundert eingetragen sind, kann der Eigenthümer des Grundstücks einen Zinssatz bis fünf vom Hundert mit der Rangordnung des Kapitals eintragen lassen. Der Einwilligung der nach dem Tage, an welchem dieses Gesetz in Kraft getreten ist, gleich- oder nachstehend eingetragenen Gläubiger bedarf es nicht.

Auch bei denjenigen Hypotheken, welche seit der Geltung des Gesetzes vom 24. Mai 1853. mit Zinsen unter fünf vom Hundert eingetragen worden sind, bedarf es einer Zustimmung der gleich- oder nachstehenden Gläubiger zu diesem Zwecke nicht. [118])

---

rechts, das sogenannte Surplus-Reservat, Anhang § 79 zum Allg. Landrecht), erfordert die Durchführung des Prinzips der Spezialität die Bestimmung eines höchsten Betrages, was nach dem bisher geltenden Recht nicht nothwendig war.

b. Auf die Kautionshypotheken finden die §§ 63—66 keine Anwendung (§ 67 des Gesetzes). — Ueber die rechtliche Natur der Kautionshypotheken vergl. Anmerk. zu § 67.

[118]) **a.** Der § 30 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 bestimmte: „Wenn Kapitalien mit vorbedungenen Zinsen unter dem Zinsfuße von fünf vom Hundert eingetragen werden, so steht dem Schuldner frei, einen erhöhten Zinssatz bis zu fünf Prozent, mit dem Vorzugsrechte der bereits eingetragenen Zinsen, eintragen zu lassen, ohne daß es der Zustimmung der gleich- oder nachstehenden Gläubiger bedarf."

Diese, eine wesentliche Erleichterung des Verkehrs enthaltende Bestimmung wird durch § 25 auch auf zinslos eingetragene Kapitalien ausgedehnt.

b. Es ist gleichgültig, ob die Kapitalien, für welche der Zinssatz erhöht werden soll, vor oder nach dem Inkrafttreten des Gesetzes, beziehungsweise des Gesetzes v. 24. Mai 1853 eingetragen sind. Vergl. Motive S. 58. Ber. d. Kom. d. Herrenh. S. 47, Ber. d. Kom. d. H. d. Abgeord. 1872. S. 11. Herbst, in Gruchot Beitr. Bd. 16. S. 448. — And. M. Achilles a. a. O. S. 42, Note 17. — Hingegen hat weder der § 30 des Gesetzes vom 24. Mai 1853, noch der § 25 dieses Gesetzes rückwirkende Kraft, und ergiebt die Fassung derselben unzweifelhaft, daß die vor dem Inkrafttreten dieser Gesetze eingetragenen Gläubiger ohne ihre Einwilligung durch eine Zinserhöhung, beziehungsweise Zinseintragung nicht beeinträchtigt werden dürfen. Diesemnach gilt Folgendes: Es ist zulässig, Kapitalien, welche zinslos eingetragen sind, in zinstragende umzuschreiben und den eingetragenen Zinssatz eingetragener Kapitalien zu erhöhen. Soll den nachträglich eingetragenen Zinsen die Rangordnung des Kapitals zustehen, so bedarf es der Zustimmung (Vorrechtseinräumung) aller gleich- oder nachstehenden Gläubiger, jedoch nur, wenn der zur Eintragung gelangende Zinsfuß fünf vom Hundert nicht übersteigt und es sich

§. 26.

Der bei der Veräußerung eines Grundstücks zur Sicherstellung einer Forderung bedungene Vorbehalt des Eigenthums gewährt dem Veräußerer nur das Recht, für die bestimmte Summe eine Hypothek auf das Grundstück eintragen zu lassen.[119])

---

lediglich um eine Erhöhung eines bereits eingetragenen Zinssatzes handelt, mit Ausnahme der seit der sich nach dem Gesetze vom 3. April 1846 (G.-S. S. 151) bestimmenden Geltung des Gesetzes vom 24. Mai 1853 eingetragenen Gläubiger und wenn es sich um Eintragung eines Zinssatzes für ein bisher zinsloses Kapital handelt, und der zur Eintragung gelangende Zinsfuß fünf vom Hundert nicht übersteigt; ausgenommen hiervon der seit dem 1. Oktober 1872 eingetragene Gläubiger.

c. Was die Art und Weise der Eintragung der Erhöhung des Zinssatzes anbelangt, so kommt es darauf an, ob derselbe nach § 25 oder weil spätere Posten noch nicht eingetragen sind, oder weil die Einwilligung sämmtlicher betheiligten Gläubiger vorliegt, vollständig mit der Rangordnung des Kapitals eingetragen werden kann, oder nicht. Ersteren Falls ist die Erhöhung in die zweite Hauptspalte der dritten Abtheilung neben der betreffenden Post einzutragen. Tritt die Erhöhung bei einer Hypothek ein, so wird die Urkunde, in welcher die Erhöhung bewilligt ist, durch Schnur und Siegel mit dem Hypothekenbriefe zu verbinden sein (vergl. Anmerkung zu § 122 der Grundbuch-Ordnung). Anderen Falls sind, jedoch nur so weit, als den Zinsen die Rangordnung des Kapitals nicht zusteht, die Zinsen in die erste Hauptspalte der dritten Abtheilung unter neuer Nummer einzutragen. — Würde z. B. der Zinssatz einer zu 4 Prozent eingetragenen Post auf 6 Prozent erhöht, und wären nach dieser Post weitere Posten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes eingetragen, so wäre neben der Post in der Hauptspalte Veränderungen einzutragen:

zu Nr.: „Der Zinssatz von nebenstehender Post ist auf 6 Prozent erhöht, und ist davon ein Prozent hier eingetragen am ...."

und ferner unter neuer Nummer in der ersten Hauptspalte:

„Der Zinssatz der vorstehend unter Nr. ... eingetragenen Post von ... Thlr. ist auf 6 Prozent erhöht und davon ein Prozent hier eingetragen am ...."

Erfolgen derartige Eintragungen bei Hypotheken, so wird in den Eintragungsvermerken die Urkunde, durch welche die Zinserhöhung bewilligt ist, näher zu bezeichnen sein. Im Uebrigen sind die Bestimmungen des § 129 der Grundbuch-Ordnung maßgebend.

d. Bezüglich der Kosten vergl. § 8 Nr. 5 des Kosten-Tarifs.

[119]) **a.** Hypotheken-Ordnung § 52 Tit. 1, §§ 83, 126 Tit. 2. Allgem. Landrechts Thl. I, Tit. 11 §§ 266 ff. § 17 des Gesetzes für Neuvorpommern vom 21. März 1868 Gesetz-Samml. S. 293. — Achilles a. a. O. S. 42, 43.

b. Der Paragraph lautete nach den Beschlüssen des Hauses der Abgeordneten von 1870: „Der Vorbehalt des Eigenthums für den Veräußerer kann nur als Hypothek für eine bestimmte Geldsumme eingetragen werden." In dem Entwurfe von 1871 hatte der Paragraph die dem Gesetze entsprechende

§. 27.

Der Eigenthümer[120]) kann auf seinen Namen Grundschulden

Fassung; nur fehlten die Worte „zur Sicherstellung einer Forderung", welche von der Kommission des Herrenhauses eingefügt sind, „indem die Fassung des Entwurfs zu dem Mißverständnisse Veranlassung geben könnte, daß der Vorbehalt des Eigenthums auch als Suspensivbedingung nicht mehr solle stipulirt werden können." Als Suspensivbedingung kommt der Vorbehalt des Eigenthums (pactum reservati dominii) hier jedoch nicht in Betracht, da der Auflassungserklärung überhaupt Vorbehalte oder Suspensivbedingungen nicht beigefügt werden können. (Vergl. Anm. 19, S. 29 — vergl. auch § 266, Tit. 11, Thl. I. A. L. R., Koch, Anmerk. zu demselben). Als Resolutivbedingung soll aber nach diesem Paragraphen der Vorbehalt des Eigenthums zur Sicherstellung einer Forderung nicht mehr wirken, sondern lediglich das von den Interessenten gewöhnlich auch nur beabsichtigte Recht gewähren, für die bestimmte Summe eine Hypothek auf das Grundstück eintragen zu lassen und diese geltend zu machen, mag ein gewisser Zahlungstermin beigefügt sein oder nicht. §§ 266, 268, Tit. 11, Thl. I. Allg. L.-Recht. In der Kommission des Hauses der Abgeordneten ist die Fassung bemängelt; es heißt im Berichte:

„Es wurde gegen die Fassung des § 26 eingewendet, daß der Vorbehalt des Eigenthums sich nicht auf eine beliebige Forderung, sondern auf eine Gegenleistung gegen die Veräußerung beziehe und nicht klar ausgedrückt sei, ob der Veräußerer erst die Bestellung einer Hypothek vom Käufer solle fordern können, oder diese Bestellung in dem Vorbehalt schon zu finden sei. Deshalb wurde beantragt: 1) das Wort **„Forderung"** durch **„Gegenleistung"** zu ersetzen, 2) die Worte nach „für" durch folgende zu ersetzen: „den Geldbetrag dieser Gegenleistung die Bestellung einer Hypothek an dem veräußerten Grundstücke von dem Erwerber zu **verlangen**." Der Herr Regierungskommissar hielt den ersten Antrag für unerheblich, und führte aus, daß nach der vom Herrenhause angenommenen Fassung der Veräußerer besser gestellt sei, als nach dem Antrage. Die Abänderungsvorschläge wurden abgelehnt."

Diesemnach ist anzunehmen, daß die Worte „zur Sicherstellung einer Forderung" sich nur auf eine in Geld bestehende Gegenleistung, auf das ganze Kaufgeld oder einen Theil desselben beziehen. Was aber die Frage anbelangt, ob in dem Vorbehalte die Bestellung der Hypothek zu finden und diese ohne Weiteres auf Grund des Vorbehaltes einzutragen sei, so wird dieselbe ungeachtet der Erklärung des Regierungskommissars zu verneinen sein, weil dies gegen die §§ 19, 23 des Gesetzes verstößt. (Vergl. Anmerk. 99 i. f. — §§ 80, 83. Tit. II. Hypothek.-Ordn. — § 31 d. Anh. zur Instrukt. für die Gerichte v. 12. August 1820, entnommen aus der Minist.-Verfüg. v. 1. Febr. 1796 (Rabe, Bd. 3, S. 258) ist antiquirt). — Uebrigens kommt der Vorbehalt des Eigenthums im landrechtlichen Gebiete nur selten vor, und wird die Bestimmung erst eine größere Tragweite bei der Einführung des Gesetzes in die Gebiete des gemeinen Rechts erhalten.

[120]) **a.** „Als besonders wichtige Konsequenz wird aus dem Dogma der Selbstständigkeit der Hypothek der Rechtssatz abgeleitet, daß der Eigen-

eintragen und sich Grundschuldbriefe ausfertigen lassen. Er er=

---

thümer an seinem eigenen Grundstücke Hypotheken haben kann, und zwar soll er nicht allein Hypotheken Dritter an seinem Grundstück durch Zahlung oder Erbgang erwerben, sondern auch selbst für sich auf seinem eigenen Grundstück Hypotheken konstituiren können.

Ueber die sogenannte Hypothek des Eigenthümers ist schon so viel geschrieben, sie hat in Folge des Anhang § 52 und der Deklaration vom 3. April 1824 die Praxis der Preußischen Gerichte in so ausgedehntem Maße beschäftigt, daß es nicht nöthig erscheint, die ganze Theorie derselben, alle Versuche, sie juristisch zu rechtfertigen, hier des Breiteren zu erörtern. Ein praktisches Bedürfniß ist unleugbar für dieses Rechtsinstitut vorhanden; es besteht darin, daß der Eigenthümer je nach seiner Kreditbedürftigkeit in der Lage sein muß, Hypotheken mit besserer Priorität als die bereits eingetragenen zu vergeben. Im Verkehr verschafft sich auch häufig dieses Bedürfniß dadurch Befriedigung, daß der Eigenthümer eine Hypothek nur mit dem Vorbehalt der Priorität für ein später von ihm auf eine angegebene bestimmte Summe einzugehendes Hypothekengeschäft bewilligt, und der Vorbehalt der Priorität bei der Hypothek vermerkt wird; allein diese Modifikation hängt doch von der Genehmigung des Gläubigers ab, dem die Hypothek bewilligt wird, und wenn er sie versagt, würde dem Eigenthümer das Mittel fehlen, später eine bessere Hypothek zu vergeben. Das praktische Bedürfniß des Eigenthümers ist also hierdurch noch nicht gesichert. Daher hat in weiterer Ausbildung des durch den Anhang § 52 und dessen Deklaration bereits in das Preußische Recht eingeführten Rechtsinstituts der Hypothek des Eigenthümers das Gesetz folgende Sätze aufgestellt:

1) der Eigenthümer kann auf seinen eigenen Namen Hypotheken eintragen lassen;
2) der Eigenthümer kann, wenn der persönliche Anspruch, für welchen die Hypothek bestellt worden, durch Tilgung oder Konfusion erloschen, dennoch die Hypothek fortbehalten;
3) der hypothekarische Gläubiger kann, wenn er Eigenthümer des Grundstücks wird, die Hypothek also eigentlich durch Konsolidation erloschen ist, dieselbe dennoch für sich bestehen lassen;

in den Fällen 2 und 3 unter der Voraussetzung, daß die Hypothek nicht gelöscht worden ist. Es ist also daran festgehalten, daß durch Löschung die Hypothek vernichtet ist und nicht einen leeren Platz zurückläßt, über welchen der Eigenthümer später wieder disponiren kann. (Vergl. Anm. zu § 57 des Gesetzes.)

Wie nun die Hypothek des Eigenthümers theoretisch aufzufassen, darüber hat der Entwurf vermieden, sich auszusprechen. Es muß der Wissenschaft überlassen bleiben, zu erwägen, ob die Hypothek in der Hand des Eigenthümers als eine wirkliche Hypothek anzusehen, ob ihm neben seinem Eigenthum noch ein besonderes dingliches Recht am Grundstück zustehen, ob die Hypothek auf dem eigenen Grundstück als ein realer Bestandtheil seines Mobiliarvermögens angesehen werden, ob der Eigenthümer in einer Person Gläubiger und Schuldner sein kann, ob diesen logischen Unmöglichkeiten und unklaren Vorstellungen dadurch auszuweichen ist, daß man dem Grundstück seinem

langt dadurch das Recht [121]) über diese Grundschuld zu verfügen

---

Eigenthümer gegenüber eine selbstständige Persönlichkeit vindizirt, oder ob die Hypothek in der Hand des Eigenthümers nur ein ihm gegebenes formales Dispositionsrecht ist. Durch dieses Nichtaussprechen über das theoretische Prinzip einer solchen Hypothek unterscheidet sich dieses Gesetz von dem Hypothekensetz für Neuvorpommern und Rügen, welches in § 81 sagt:

„Er (der Eigenthümer) tritt durch die Eintragung rücksichtlich der eingetragenen Summe in das Verhältniß eines Hypothekengläubigers",

freilich nicht, ohne sofort genöthigt zu sein, den selbstverständlichen und darum durchaus trivialen Satz beizufügen:

„Die Zinsverpflichtung tritt aber erst von dem Zeitpunkt in Kraft, in welchem der Eigenthümer die Forderung an einen Dritten abtritt, oder das zur Hypothek gestellte Grundstück an einen Dritten veräußert."

Abgesehen von der Dunkelheit, die in den Worten des zweiten Satzes dieses Paragraphen: „rücksichtlich der eingetragenen Summe" liegt, während im dritten Satz von Abtretung der Forderung die Rede ist, so ist auch der Ausspruch:

„der Eigenthümer tritt in das Verhältniß eines Hypothekengläubigers",

thatsächlich nicht wahr, und wird nicht wahrer, obgleich er im Gesetze steht. Es fehlen dem Eigenthümer die wesentlichen Rechte des Hypothekengläubigers; er kann nicht blos keine Zinsen von sich selbst fordern, er kann auch nicht die Zahlung des Kapitals durch den Antrag auf Subhastation gegen sich erzwingen und etwa dadurch ein bequemes Mittel erlangen, sich von den dann ausfallenden Hypotheken zu befreien. Die Hypothek ruht, so lange sie sich in seinen Händen befindet, sie ist kein selbstständiges Vermögensobjekt für ihn und hat nur den negativen Werth, daß der Eigenthümer Kapital und Zinsen der Hypothek keinem Dritten schuldet. Nur ein Recht hat er, und nur dieses verlangt das praktische Bedürfniß, ihm zu geben: im Interesse seines Kredits muß ihm gestattet werden, die Hypothek zu veräußern und sich dadurch Kapital zu verschaffen, er muß über dieselbe verfügen und dadurch auf Denjenigen, dem er die Hypothek abtritt, alle Rechte eines Hypothekengläubigers übertragen können. In dem Moment, wo er die Hypothek veräußert und das Grundstück behält, wird er Hypothekenschuldner, die Hypothek haftet dem Dritten für die Wiedererstattung eines kreditirten Kapitals und dessen Verzinsung. Umgekehrt, in dem Moment, wo er aufhört, Eigenthümer des Grundstücks zu sein, und seine Hypothek behält, wird er Hypothekengläubiger. Das Verfügungsrecht des Eigenthümers über die Hypothek hat in dem Gesetze einen konkreten Ausdruck erhalten, es ist aber vermieden worden, den Eigenthümer im Allgemeinen als wirklichen Hypothekengläubiger zu bezeichnen.

Das Gesetz hat noch eine Bestimmung aufgenommen, welche aus dieser Auffassung folgt, aber doch einer besonderen Rechtfertigung bedarf. Es ist gesagt, daß bei der Kaufgelderbelegung in Folge der nothwendigen Subhastation der Eigenthümer seine Hypothek für sich liquidiren kann. Daraus folgt ohne Weiteres, daß das gleiche Recht seine Konkursgläubiger haben. Dieser Satz ist bereits nach dem bisherigen Recht von der Judikatur des Ober-Tribunals angenommen worden (Entscheidungen Bd. 12 S. 66; Striethorst,

und auf dritte Personen die vollen Rechte eines Grundschuldgläubigers zu übertragen.

Archiv. Bd. 11 S. 1, Bd. 14 S. 142, Bd. 16 S. 64). Seine Rechtfertigung liegt darin, daß der Subhastat nach Preußischem Recht das Eigenthum am Grundstück durch Verkündigung des Zuschlagsurtheils verliert, bei der Kaufgeldervertheilung die Hypothek bereits als Nichteigenthümer besitzt, mithin in diesem Zeitpunkt in ihr ein wirkliches Objekt seines Mobiliarvermögens geltend machen kann. Es darf jedoch nicht unerwähnt bleiben, daß die Auffassung über diesen Punkt in den verschiedenen Gesetzgebungen eine abweichende ist. Schon der Preußische Entwurf von 1864 ging in § 23, vielleicht von seinem Standpunkte aus nicht ganz folgerichtig, davon aus, daß bei der Subhastation dem Subhastaten nicht zustehe, die Hypothek zum Nachtheil der nacheingetragenen Gläubiger zu liquidiren. Derselbe Satz ist anerkannt im Königlich Sächsischen Civilgesetzbuche § 444, und ist jetzt in Mecklenburg, wo er bereits durch die Rechtsprechung des Ober-Appellationsgerichts zu Rostock (Buchka und Budde, Entscheidungen Bd. 5 S. 164) festgehalten worden, zur gesetzlichen Anerkennung gelangt, indem am 13. März 1869 ein Gesetz des Inhalts erlassen ist, daß die auf den eigenen Namen des Eigenthümers eingetragenen oder umgeschriebene Pöste zu der aus dem Grundstück mit seinen Pertinenzen gebildeten Spezialmasse dienen sollen." (Motive.)

b. Nach dem bisherigen Rechte war es zwar zweifelhaft, ob der Eigenthümer befugt sei, Hypotheken auf seinen Namen eintragen zu lassen, die herrschende Ansicht erklärte jedoch die Eintragung für unzulässig. Die Gründe für diese letztere Ansicht beruhen bei konsequenter Festhaltung der accessorischen Natur der Hypothek in der rechtlichen Anschauung, daß ohne ein gültiges persönliches Forderungsrecht auch die Begründung eines gültigen Hypothekenrechts nicht denkbar sei und daß Niemand mit sich selbst kontrahiren, keine Forderung gegen sich selbst begründen könne. Vergl. Koch, Schles. Archiv Bd. IV. S. 238—262. — Das Gesetz giebt nur dem Eigenthümer die Befugniß, Grundschulden, nicht Hypotheken auf seinen Namen eintragen zu lassen.

[121]) Was den Umfang der Rechte des Eigenthümers, welcher eine Grundschuld auf seinen Namen hat eintragen lassen, anbelangt, so soll in dieser Beziehung der Eigenthümer befugt sein: 1., über die Grundschuld zu verfügen und auf dritte Personen die vollen Rechte eines Grundschuldgläubigers zu übertragen. In dem letzten Satze — welcher sich in dem Entwurfe von 1868 nicht vorfand — liegt der Nachdruck auf dem Worte: „vollen"; er soll die Anwendung des Rechtssatzes, daß Niemand mehr Rechte übertragen kann, als er selbst besitze, hier ausschließen (Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1869 S. 71). Die dem Eigenthümer beigelegte Befugniß schließt selbstverständlich auch die Befugniß in sich, die Grundschuld zu verpfänden, dieselbe zu legiren, einen postlocirten Gläubiger die Priorität einzuräumen; auch unterliegt es wohl keinem begründeten Bedenken, daß an Stelle des Gutseigenthümers das ihm zuständige Verfügungsrecht im Wege exekutivischer Ueberweisung nach dem Gesetze vom 4. Juli 1822 vom Richter, und im Falle eines Konkurses von den Konkursgläubigern (Entsch. Bd. 12 S. 66, Striet-

Bei der Vertheilung der Kaufgelder in Folge einer gerichtlichen Zwangsversteigerung kann er die Grundschuld für sich geltend machen.

§. 28.

Hat der Eigenthümer das Eigenthum des Grundstücks abgetreten, so erlangt er an der auf seinen Namen eingetragenen Grundschuld alle Rechte eines Grundschuldgläubigers.[122])

---

horst, Archiv Bd. 11, S. 1, 142. Bd. 16, S. 54) wird ausgeübt werden dürfen. (Hübener, Ref. u. s. w. S. 45.)

2., bei der Vertheilung der Kaufgelder in Folge einer gerichtlichen Zwangsversteigerung die Grundschuld für sich geltend zu machen. Die Motive finden die Rechtfertigung dieses Satzes darin, daß der Subhastat nach Preußischem Rechte das Eigenthum am Grundstück durch die Verkündigung des Zuschlagsurtheils verliert, bei der Kaufgeldervertheilung die Hypothek bereits als Nichteigenthümer besitzt, mithin in diesem Zeitpunkt in ihr ein wirkliches Objekt seines Mobiliarvermögens geltend machen kann. Für den Fall, daß der Eigenthümer selbst Meistbietender bleibt, und auf Belassung des Eigenthums erkannt wird, trifft dieser Grundsatz zwar nicht zu; jedoch wird die Vorschrift des § 27 bei ihrer allgemeinen Fassung auch in diesem Falle Anwendung finden. (Hübener a. a. O. S. 45, Achilles a. a. O. S. 46.)

[122]) **a.** Die Vortheile, welche den Eigenthümern die ihnen eingeräumte Befugniß, Grundschulden auf ihren Namen eintragen zu lassen, gewährt, sind erheblich. Der Eigenthümer kann sich dadurch jede Stelle im Grundbuche festhalten, Hypotheken und Grundschulden mit nachstehender Rangordnung bei abundantem Geldmarkt verwerthen, die zur besseren Stelle eingetragenen Grundschulden für schlechtere Zeiten reserviren. Mit dem ausgefertigten und durch Blanko-Abtretung zu übertragenden Grundschuldbrief kann er mit dem zum Erwerbe Bereiten sofort — Zug um Zug — das Geschäft abschließen und erfüllen; einem Gläubiger, der die Zahlung der Valuten verzögern könnte, gegenüber, kann er den Grundschuldbrief bis zur vollständigen Erfüllung zurückhalten, und wenn sich das Geschäft zerschlägt, die Grundschuld wieder löschen lassen. Letzteres ist in der Anmerkung 107 auch dann, wenn die Grundschuld für einen Anderen als Gläubiger eingetragen ist, für zulässig erklärt, so lange der Eigenthümer sich im Besitze des Grundschuldbriefes befindet, indessen läßt sich diese Ansicht anfechten und behaupten, daß die Löschungsbewilligung im Wege der Klage — condictio causa data, causa non secuta — herbeigeführt werden müsse, während die für den Eigenthümer eingetragene Grundschuld auf dessen Antrag, sofern der Grundschuldbrief beigebracht wird, unzweifelhaft gelöscht werden kann. — Man könnte einwenden, daß die Bestellung und Begebung von Grundschulden für einen Eigenthümer überhaupt bedenklich sei — eine Ansicht, welcher man häufig begegnet, die jedoch nicht mehr begründet erscheint, indem nach der jetzigen Fassung des § 38 des Gesetzes die Einreden gegen die Grundschuld dem Eigenthümer fast in demselben Umfange zustehen, als gegen die Hypothek.

b. Ein Formular eines Antrages auf Eintragung einer Grundschuld

§. 29.

Eine Hypothek kann auf Antrag des Eigenthümers und des Gläubigers in eine Grundschuld umgewandelt werden, wenn diejenigen in der zweiten und dritten Abtheilung gleich- oder nacheingetragenen Berechtigten einwilligen, welche vor dem Tage, an welchem dieses Gesetz in Kraft tritt, eingetragen sind.[123])

---

ist im Anhang I. Nr. 5. mitgetheilt; die Anmerkung zu demselben weist nach, wie die Kosten zu berechnen sind. Einen entsprechenden Eintragungsvermerk enthält der als Anlage G. in den Formularen mitgetheilte Grundschuldbrief. Wenn es in diesem Vermerke heißt „vom Tage der Abtretung mit 5 Prozent verzinslich", so ist mit Recht bemerkt, daß diese Fassung zu eng sei, weil die Zinsentrichtung nicht blos bei der Abtretung der Forderung, sondern auch im Falle des § 28 eintreten (Achilles a. a. O. S. 209 Note 26). Es muß jede Beschränkung bezüglich der Zinsen im Eintragungsvermerke um so mehr fortbleiben, als die Zinsquittungsscheine allein begeben werden können. Vergl. Anm. zu § 96 d. Grundb.-Ordn.

[123]) a. Die Kommission des Herrenhauses berichtet: „Nachdem die systematische Scheidung der Hypothek von der Grundschuld beschlossen ist, bedarf es noch einer Vorschrift darüber, daß und unter welchen Bedingungen eine Hypothek in eine Grundschuld umgewandelt werden kann. Es wurde daher in Uebereinstimmung mit dem Regierungskommissar als neuer Paragraph hinter § 28 folgende Bestimmung beantragt: § 29. Eine Hypothek kann auf Antrag des Eigenthümers und des Gläubigers, wenn die in der zweiten und dritten Abtheilung gleich- und nacheingetragenen Berechtigten einwilligen, in eine Grundschuld umgewandelt werden." Es erhebt sich eine Diskussion darüber, ob es einer Einwilligung der gleich- und nacheingetragenen Gläubibiger bedürfe, die Rücksicht auf die erworbenen Rechte der Gläubiger könne höchstens dahin führen, daß man ihr Anfechtungsrecht gegen die bisherige Hypothek auch nach der Umwandlung derselben in eine Grundschuld konservire, aber nicht so weit ausgedehnt werden, ihnen ein Widerspruchsrecht gegen diese Umwandlung einzuräumen, während andrerseits die Meinung aufrecht erhalten wurde, daß jede Aenderung im Grundbuche, welche möglicherweise eine Benachtheiligung eines bereits eingetragenen Gläubigers enthalte, niemals auf einseitigen Antrag des Eigenthümers vorgenommen werden dürfe, sondern stets die ausdrückliche Zustimmung aller Betheiligten erfordere. Das in ersterer Richtung gestellte Amendement: die Worte „wenn ꝛc." bis „einwilligen" wegfallen zu lassen und am Schlusse hinzuzufügen: „Es verbleiben jedoch den in der Zwischenzeit neben oder nach der Hypothek eingetragenen Grundberechtigten ihre Rechte der Anfechtung in bisherigem Umfange" wurde abgelehnt und der Zusatzparagraph hiernächst einstimmig angenommen." — In der Plenarsitzung vom 10. März 1872 hat das Haus der Abgeordneten den Paragraph in der Fassung des Gesetzes angenommen.

b. Ist der Eigenthümer nicht zugleich der persönliche Schuldner, so ist der Antrag des Letzteren nicht erforderlich.

2. Von dem Umfang des Hypotheken und des Grundschuldrechts. [124])

§. 30.

Für das eingetragene Kapital, für die eingetragenen Zinsen[125])

---

c. Der Eigenthümer, welcher nach Maßgabe der §§ 63 ff. das Verfügungsrecht über eine Hypothek erworben hat, ist für berechtigt zu erachten, die Hypothek in eine Grundschuld umzuwandeln, wenn die Voraussetzungen des § 29 vorliegen.

d. Die Umwandlung entzieht den nach dem 1. Oktober 1872 und nicht im Wege des Zwangsverfahrens eingetragenen Gläubigern nach § 40 des Gesetzes das ihnen zustehende Anfechtungsrecht; sie lockert das Band zwischen der persönlichen Forderung und dem dinglichen Recht; im Falle einer Uebertragung greift § 52 Alinea 2 Platz.

e. Die an Stelle der Hypothek eingetragene Grundschuld darf das Grundstück dem inneren Umfange nach nicht höher belasten, als die Hypothek nach dem Inhalt des Eintragungsvermerks. Es wird daher die Umschreibung einer Kautionshypothek in eine Grundschuld nicht erfolgen können.

f. Die Umschreibung ist in der zweiten Hauptspalte der dritten Abtheilung neben der Hypothek zu vermerken, etwa in folgender Fassung:

> Nebenstehende Hypothek ist in Höhe von ..... nebst ..... Zinsen in eine nach ..... Kündigung zahlbare Grundschuld für den N. N. umgeschrieben worden. Eingetragen am .....

Zugleich ist ein neuer Grundschuldbrief auszufertigen, welcher im Eingange den Wortlaut des Vermerks über die Hypothek und in unmittelbarem Anschluß daran den Vermerk über die Umschreibung in eine Grundschuld enthält. Ueber die Behandlung des Dokuments über die Hypothek disponirt § 90 der Grundbuch-Ordnung.

g. Die Umschreibung einer Grundschuld in eine Hypothek ist nicht vorgesehen, jedoch nicht für unzulässig zu erachten und auch von der Einwilligung der gleich- und nacheingetragenen Gläubiger nicht abhängig zu machen.

[124]) Der Paragraph bestimmt den Umfang des Hypotheken- und Grundschuldrechts nach beiden in Betracht kommenden Richtungen. Das erste Alinea entscheidet darüber, wofür das Pfandobjekt haftet (innerer Umfang), die weiteren Sätze disponiren darüber, wie weit das Pfandobjekt haftet (äußerer Umfang). In beiden Beziehungen wird das bisherige Recht theils näher präcisirt, theils ergänzt.

[125]) Nur für die eingetragenen Zinsen haftet das Pfandobjekt. Nach dem bisherigen Rechte war es streitig, ob das Hypothekenrecht sich auf die vorbedungenen Zinsen eines eingetragenen Kapitals erstrecke, auch wenn derselben im Eintragungsvermerke keine Erwähnung geschehen ist. Das Ober-Tribunal bejahte die Frage (§ 482, Tit. 20. Thl. I. Allg. L.-R. Präj. vom 13. August 1836. Striethorst, Bd. 21. S. 14). Auf Verzugszinsen erstreckt sich das dingliche Recht — es sei denn, daß dieselben eingetragen sind — nicht. Die Motive bemerken: „Es könnte in Frage kommen, ob die

und sonstigen Jahreszahlungen[126]) und für die Kosten[127]) der

---

Hypothek auch für die Verzugszinsen haften soll. Das Allgem. Landrecht, I. 20. § 483 schließt diese Haft aus, während sie in dem Mecklenburger Hypothekenrecht anerkannt ist. Man wird sich für die Beibehaltung der Bestimmung des Allgem. Landrechts entscheiden müssen. Die Haft der Hypothek für Verzugszinsen ist eine offenbare Verletzung des Spezialitätsprinzips, denn Verzugszinsen können in keiner Weise durch das Grundbuch ersichtlich gemacht werden. Außerdem sind sie nicht Früchte des eingetragenen Kapitals, sondern nur eine nach Maßgabe der Zinsen berechnete Entschädigungsforderung, die ihren Grund lediglich in einem persönlichen, schuldbaren Verhalten des Schuldners hat." Vergl. § 21 des Hypoth.-Ges. für Neuvorpommern (§ 287, Tit. 11. Thl. I. Allg. L.-R., Entsch., Bd. 12. S. 17.) Die Kommission des Herrenh. hat den im Entwurfe vorfindlichen Ausdruck „vorbedungenen" durch „eingetragenen" ersetzt; es entscheidet also die Eintragung. — Nach dem Gesetze vom 31. März 1838 verjähren Zinsrückstände in 4 Jahren; darüber hinaus sichert sie auch das Hypothekenrecht nicht. Im Falle der Unzulänglichkeit der Kaufgelder bei der Subhastation werden an der Stelle des Kapitals nur zweijährige Rückstände befriedigt. (§ 60 der Subhast.-Ordn. vom 15. März 1869, §§ 52, 54 d. Konk.-Ordnung.) „Der dritte Erwerber eines verpfändeten Grundstücks, der sich den Gläubigern nicht zugleich persönlich verpflichtet hat, kann nach der Wiederveräußerung des Grundstücks von den Hypotheken-Gläubigern auch nicht wegen der Zinsen persönlich in Anspruch genommen werden, die während seiner Besitzzeit fällig geworden und unberichtigt geblieben sind." Pr. d. O.-Tr. 1478 v. 13. Sept. 1844. (§ 54. I. 20 Allg. L.-R.) Derselbe Grundsatz gilt von den Zinsrückständen von Grundschulden. Vergl. Anm. 91 S. 69. Bezüglich der Reallasten, deren Grundsätze nicht analog auf die Grundschuld anzuwenden sind, vergl. Förster, Privat-R. Bd. III. S. 399.

[126]) Sonstige Jahreszahlungen. Durch diesen Ausdruck sollen die ausdrücklich stipulirten Verzugszinsen, z. B. von rückständigen Amortisationszahlungen und alle außer den Zinsen ausbedungenen jährlichen Zahlungen, wie insbesondere die nach den Statuten vieler Pfandbriefsinstitute als Zuschlag zu den Zinsen bedungenen Amortisationsquoten durch das Gesetz als hypothekarisch gesichert anerkannt werden. — Als Voraussetzung ist jedoch die Eintragung anzusehen, da das Wort „eingetragenen" auch auf die „sonstigen Jahreszahlungen" bezogen werden muß.

[127]) Kosten der Eintragung u. s. w. In Ermangelung einer ausdrücklichen Pfandbestellung und Eintragung hat nach dem Allg. Landrecht der Gläubiger wegen der Kosten der Eintragung, Kündigung, Ausklagung und Beitreibung kein dingliches Recht. (§§ 484 ff. I. 20.) Diese Vorschriften sind für die Kündigungs-, Ausklagungs- und Beitreibungs-Kosten bereits durch § 29 des Ges. v. 24. Mai 1853 aufgehoben und ist festgesetzt, daß die Haftung der Hypothek, wenn die Betheiligten nicht eine andere Verabredung getroffen haben, von selbst und ohne besondere Erwähnung im Eintragungsvermerke auch auf diese Kosten sich erstrecke. Dies wird auf die Eintragungskosten nunmehr ausgedehnt. § 486 a. a. O. Zu den Kosten der Eintragung sind nur diejenigen zu rechnen, welche nach §§ 2 und 6 des Kosten-Tarifs zur Grund-

Eintragung, der Kündigung, der Klage[128]) und Beitreibung haften:

das ganze Grundstück mit allen seinen, zur Zeit der Eintragung nicht abgeschriebenen Theilen (Parzellen, Trennstücken);[129])

die auf dem Grundstück befindlichen oder nachträglich darauf errichteten, dem Eigenthümer gehörigen Gebäude;[130])

---

buch-Ordnung zu liquidiren sind, nicht die Kosten für die Schuldurkunde und für die Beglaubigung oder Aufnahme des Antrags. — Für die aufgeführten Kosten haftet das Grundstück ohne Eintragung derselben (§ 23 des Ges. — Vergl. § 488. I. 20. A. L.-R.)

[128]) Der Ausdruck „Klage" ist übrigens gleichbedeutend mit „Ausklagung" im § 484. I. 20 A. L. R. und § 29 des Gesetzes v. 24. Mai 1853.

[129]) „Dies entspricht der Preußischen Praxis (Entsch. Bd. 30. S. 1. Plen.-Beschl.; Striethorst, Archiv, Bd. 9. S. 51, Bd. 11. S. 352. Bd. 16 S. 306), und wird sich künftig, wenn das Titelblatt die Angaben aus dem Grund- und Gebäudesteuerbuche enthalten wird, auch mit Sicherheit kontroliren lassen." (Motive.) (Vergl. auch Bericht d. Kom. d. H. d. Abgeordn. 1869. S. 45. 46.) In letzter Beziehung wird bei Gutskomplexen (§ 4 d. Grundb.-Ordnung) auf die bei den Grundakten befindlichen Auszüge aus der Grundsteuer-Mutterrolle zurückzugehen sein. — Das ganze Grundstück haftet: pignoris causa indivisa est. §§ 443, 467 Tit. 20 Thl. I. A. L.-R. § 62 des Ges. über d. Eigenthumserwerb. (Vergl. Bremer a. a. O. S. 44 ff.) — Bei einem Walde ist geschlagenes Holz, so lange es aus demselben nicht fortgeschafft und dadurch räumlich getrennt ist, durch Verkauf, Uebergabe und Füllung aus dem dinglichen Recht des Hypotheken-Gläubigers nicht für geschieden zu achten, wenn und soweit der Holzschlag die Grenzen einer forstwirthschaftlichen Benutzung überschritten hat. Erk. d. Ob.-Trib. v. 26. April 1852 (Entsch. Bd. 23 S. 150). — So lange der aus dem Grundstück gewonnene Torf — wenn auch durch die Verarbeitung in veränderter Gestalt — sich noch auf diesem Grundstück befindet, hat er nicht aufgehört, dem dinglichen Recht des Hypothekengläubigers unterworfen zu sein. Erk. d. Ob.-Trib. v. 12. Juli 1858. Striethorst, Bd. 30 S. 184.

[130]) Die Superficies haftet also dem Hypothekengläubiger nicht, eben so wenig die Baulichkeit, die sich ein Pächter für die Dauer seiner Pachtzeit zu seinen Zwecken errichtet hat. Der Pächter hat vielmehr bei Geltendmachung des Pfandrechts durch den Gläubiger nur das Recht der Wegnahme, bei vorhandener Superficies kann der Gläubiger das Grundstück nur mit dieser Belastung zur Veräußerung bringen, falls nicht die Superficies später als die Hypothek bestellt worden, in welchem Fall der Superficiar zu weichen und auch nur das Recht der Wegnahme hat. Die eigenthümlichen Vorschriften §§ 472—474. I. 20. Allgem. Landr. beizubehalten, scheint nicht empfehlenswerth. Sie sind ziemlich unpraktisch geblieben und beschränken den Hypothekengläubiger ohne Grund auf die höchste Taxe des Bodens, während bei dem nothwendigen Verkauf doch ein höherer Preis erzielt werden kann. Anderen

die natürlichen An- und Zuwüchse, die stehenden und hängenden Früchte; [131])

Rechten ist eine solche künstliche Bestimmung unbekannt. (Motive.) Das Gesagte gilt auch von den Grundschulden (Anm. 92 S. 69). — Das Wort „Gebäude" ist im weiten Sinne zu nehmen, und darunter jede Baulichkeit, Bauwerk — opus — zu verstehen. Auch kommt es nicht darauf an, ob der Eigenthümer im Grundbuch als solcher eingetragen ist, oder nicht. Vergl. Ber. d. Kom. d. H. d. Abg. 1869. S. 46. — Nach dem Allg. L.-Recht haften die Gebäude ohne Unterschied, ob sie aus fremdem Eigenthum (von einem Dritten), oder aus den Mitteln des Pfandbestellers errichtet worden sind. Striethorst, Bd. 47. S. 277. — Die Einschränkung auf die dem Eigenthümer gehörigen Gebäude ist angefochten von Kurlbaum, in Behrend, Zeitschr., Bd. 3. S. 757 und es läßt sich nicht verkennen, daß Hypothekengläubiger in dieser Beziehung getäuscht werden und zu Schaden kommen können. — Auf die durch den Abbruch von Gebäuden gewonnenen Baumaterialien erstreckt sich das Pfandrecht so lange, bis sie veräußert und vom Grundstück räumlich getrennt worden sind. Dernburg, a. a. O. S. 385. (Gruchot, Bd. 6. S. 531.)

[131]) „Die Accessionen und Früchte nach §§ 470. 475. I. 20. A. L.-R." (Motive.) Eine Aenderung des bestehenden Rechts ist nicht beabsichtigt. Vergl. Ber. d. Kom. d. H. d. Abgeord. 1870. S. 47. — Zu den An- und Zuwüchsen gehören auch die Alluvion und das natürlich zugelandete oder verlassene Flußbett, welche eine Besitzergreifung zum Erwerbe nicht bedürfen. Wo der Erwerb einer Besitzergreifung bedarf, wie bei der Avulsion, der Insel, der künstlichen Zulandung eines Flußbettes, da tritt die Erweiterung nicht von selbst unter das Pfandrecht. Förster, Priv. Recht, Bd. III. S. 394, 445. — Anbelangend die Früchte, so vergl. Hübener, Reform S. 67 und insbesondere Johow: Zur Lehre von den Rechten des Pfandgläubigers an den Früchten einer verpfändeten Sache in Behrend, Zeitschr., Bd. 5, S. 313. — Das vierte Alinea betrifft diejenigen abgesonderten Früchte, welche nicht nach § 49, Tit. 2. Thl. I. Allg. Landrecht zum Zubehör des verpfändeten Grundstücks gehören. Letztere werden durch das vorletzte Alinea getroffen, während die stehenden und hängenden Früchte im vorhergehenden Alinea als verhaftet erklärt sind. Der Grund für die Verhaftung der stehenden und hängenden Früchte liegt in dem substanziellen Zusammenhange mit dem Gute und für die Haftung derjenigen Früchte, welche Zubehör des Gutes bilden, in dem wirthschaftlichen, durch Rechtsvorschrift sanktionirten Zusammenhange. Für die übrigen abgesonderten Früchte ist ein derartiges mit dem Gute verknüpfendes Band nicht vorhanden; nur in Berücksichtigung des genetischen Zusammenhanges kann aus Billigkeitsrücksichten — wie geschehen — die Haftbarkeit angeordnet werden. Das Recht des Pfandgläubigers an die Früchte letzterer Art kann als ein besonderes Pfandrecht nicht aufgefaßt werden, weil Pfandrechte durch einen Verkauf und sonstige Verfügungen des Besitzers nicht erlöschen; dem Pfandgläubiger ist nur gestattet, dieselben in Anspruch zu nehmen, wenn sie auf dem Grundstücke noch — d. i. zur Zeit der Zwangsvollstreckung — vorhanden sind und dem Eigenthümer gehören. Jede Veräußerung — auch wenn in Folge der Uebergabe eine räumliche Trennung nicht stattgefunden hat — schließt die Haftbarkeit

die auf dem Grundstück noch vorhandenen abgesonderten, dem Eigenthümer gehörigen Früchte;
die Mieth- und Pachtzinsen und sonstigen Hebungen;[132])
die zugeschriebenen unbeweglichen Zubehörstücke (Pertinenzien) und Gerechtigkeiten;[133])

---

aus, ebenso aber auch — abweichend v. § 476 Tit. 20, Thl. I. A. L.-R. verb. „verfügen" — die alleinige Entfernung ohne Veräußerung. Sind die Früchte von einem Nutzungsberechtigten gezogen, so haften dieselben nicht, vielmehr wird das Eigenthum des Grundstücks-Eigenthümers auch an den Früchten, selbst soweit sie als Zubehör angesehen sind, vorausgesetzt; bei der Pacht und Miethe tritt der Zins an die Stelle der Früchte (precium succedit in locum rei), bei dem Nießbrauch erleidet hingegen der ältere, besser berechtigte Pfandgläubiger möglicher Weise eine Einbuße, indem sein Recht sich nicht auf die von dem Nießbraucher gezogenen Früchte, mögen sie zum Zubehör gehören oder nicht, erstreckt. Vergl. Plen.-Beschl. des Ob.-Trib. v. 1. März 1847. A. L.-R., § 49, Tit. 2, Thl. I., § 221, Tit. 9, Thl. I., §§ 443 ff., 475, 476, Tit. 20, Thl. I., § 73, Tit. 21, Thl. I., Konk.-Ordnung vom 8. Mai 1855, § 267, Alinea 2.

[132]) „Pacht- und Miethgelder als Nutzungswerthe des Grundstücks, wie dies auch in § 476. I. 20. A. L.-R. anerkannt ist." (Motive.)

[133]) „Die Praxis hat zwischen Substanztheilen und Pertinenzstücken im Verhältniß zum Hypothekengläubiger unterschieden. Während Substanztheile eines Gutes, welche vor der Eintragung der Hypothek in das Eigenthum eines Dritten übergegangen und von dem Blatt des Muttergutes zur Zeit der Eintragung der Hypothek nicht abgeschrieben waren, dem Gläubiger haften (Entsch. Bd. 30. S. 1), ist in Betreff der unbeweglichen Pertinenzstücke angenommen, daß sie dem Gläubiger nicht haften, wenn sie vor der Eintragung der Hypothek von dem Gut thatsächlich wie rechtlich getrennt worden (Entsch. Bd. 2. S. 267; Rechtsfälle, Bd. 3. S. 426; Striethorst, Archiv, Bd. 11. S. 352; Präjudiz 416 in der Sammlung Bd. I. S. 117). Eine solche Unterscheidung zwischen Substanztheil und Pertinenzstück läßt sich bei dem Vorhandensein eines Grundbuchs, welches in gleicher Weise sowohl die Parzellen als Pertinenzien nachweisen soll, nicht aufrecht halten. Das allein entscheidende Moment darf nur sein, daß Alles haftet, was im Buch zur Zeit der Eintragung der Hypothek als Zubehör des Grundstücks vermerkt ist, und daß nur durch die Abschreibung das Zubehörstück oder der Theil ausscheiden kann. Ueberdies ist jetzt der Fall nicht mehr denkbar (? doch wohl z. B. im Falle eines Legats der Verf.), daß ein unbewegliches Zubehör oder der Theil ohne Abschreibung in das Eigenthum eines Dritten übergehen können, denn dieser Uebergang setzt die Auflassungserklärung voraus, mit der sich die Abschreibung unmittelbar verbindet, und nur durch die Eintragung auf das neue oder ein anderes Blatt geht das getrennte Stück in das Eigenthum des Erwerbers über." (Motive.) — Zu den zugeschriebenen unbeweglichen Zubehörstücken sind auch die Zubehörstücke zu rechnen, welche im Bezirke eines anderen Grundbuchamts belegen

das bewegliche, dem Eigenthümer gehörige Zubehör, so lange bis dasselbe veräußert und von dem Grundstück räumlich getrennt worden ist;[134])
die dem Eigenthümer zufallenden Versicherungsgelder für Früchte, bewegliches Zubehör und abgebrannte oder durch Brand beschädigte Gebäude, wenn diese Gelder nicht statutenmäßig zur Wiederherstellung der Gebäude verwendet werden müssen oder verwendet worden sind.[135])

und gemäß § 5 der Grundb.-Ordn. auf dem Titelblatte vermerkt sind. And. M. Hübener, Reform S. 66. Im Uebrigen vergl. § 32 d. Ges. und Anm. zu § 5 d. Grundb.-Ordn.

[134]) „Dieser Satz entspricht dem § 445. I. 20. A. L.-R. und der Praxis (Entsch. Bd. 2. S. 283, Plen.-Beschluß). Es ist zwar gegen diese Bestimmung der Einwand erhoben worden, es werde durch dieselbe der Realkredit des Grundbesitzers und die Sicherheit des Gläubigers nicht gemehrt, der Personalkredit des Ersteren aber geschädigt. Andererseits aber muß erwogen werden, daß die Möglichkeit einer schnellen Exekution in das bewegliche Zubehör oft die Subhastation des Grundstücks abwenden kann, die, wenn der Hypothekengläubiger jenes Zubehör nicht angreifen darf, immer, auch bei geringfügigen Zinsrückstandsforderungen, beantragt werden müßte. Deshalb ist die Bestimmung beibehalten worden." (Motive.) Räumlich getrennt im Gegensatz zur rechtlichen Trennung als Veräußerung durch symbolische Uebergabe.

[135]) „Diese Bestimmung ist neu. Die bisherige Praxis hat das Gegentheil angenommen (Entsch. Bd. 27. S. 1, Plen.-Beschl.), aber wiederholte Anträge, den Rechtszustand hierin zu ändern, haben bereits im § 15 des Gesetzes für Neuvorpommern Berücksichtigung gefunden, und es mußte daher eine gleiche Aenderung in diesem Entwurf vorgeschlagen werden." (Motive.) — Die jetzt in ausdehnender Richtung — Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 13. S. 243. Schmidt, in Scherings Archiv, Bd. 1. S. 47 ff. — getroffene Bestimmung findet sich bereits im § 15 des Hypotheken-Gesetzes für Neuvorpommern. Für Früchte und bewegliches Zubehör ist die Verhaftung der Versicherungsgelder unbedingt, für Gebäude nur dann ausgesprochen, wenn diese Gelder nicht statutenmäßig zur Wiederherstellung der Gebäude verwendet werden müssen oder verwendet worden sind. Im ersteren Fall liegt kein Grund vor, in die vertragsmäßigen Rechte des Versicherers einzugreifen, im letzteren Fall ist der den Gläubigern drohende Verlust beseitigt. Die Rechtsverhältnisse werden jedoch auf eine genügende Weise durch die Bestimmungen des letzten Alineas nicht festgesetzt; es bleibt fraglich, ob und unter welchen Umständen der Versicherer gültig zahlen kann, ob der Gläubiger auch bei der statutenmäßig festgesetzten Wiederherstellung der Gebäude mit dem Verkauf der Brandstelle die Veräußerung der Versicherungsgelder verlangen kann, u. s. w. Aus diesen Gründen glaubte der Entwurf von 1864 von einer Regelung der Frage absehen zu müssen. Dessen Motive S. 77. Korrekter bestimmt § 18 des hannoverschen Gesetzes vom 14. Dezember 1864:

§. 31. [136])

Die Abtretung und Verpfändung der Ansprüche auf Versicherungsgelder, die Vorauserhebung, Abtretung und Verpfän-

---

„Ist der Versicherungsanstalt von der Verpfändung des Gebäudes durch den Versicherten oder durch den Hypothekengläubiger Anzeige gemacht, so dürfen die Versicherungsgelder nur mit Zustimmung des Letzteren an den Versicherten gezahlt werden.

Diese Zustimmung darf nicht versagt werden, sobald das Gebäude wiederhergestellt oder die Verwendung der Entschädigungsgelder zum Wiederaufbau des Gebäudes auf dem verpfändeten Grundstück sichergestellt ist." — vergl. Dr. L. v. Bar, Hannoversches Hyp.-Recht, S. 97 — und noch vollständiger und zweckentsprechender verordnet das Hessische Gesetz:

Art. 149. „Nach dem Abbrennen oder nach theilweiser Beschädigung eines Gebäudes durch Brand dauert die daran bestellte Hypothek an dem Boden fort und umfaßt auch jede neue Anlage auf diesem. Ueberdies kann der Pfandgläubiger, dessen Hypothek sich auf das Gebäude erstreckt, verlangen, daß dasjenige, was der Brandbeschädigte von der Versicherungsanstalt als Entschädigung zu fordern hat, zum Wiederaufbau oder zur Wiederherstellung des Gebäudes auf derselben Nummer des Grundbuchs, worauf es stand oder steht, insofern das Gesetz hiervon keine Ausnahme macht, verwendet werde.

Es darf zu dem Ende die Auszahlung der Brandentschädigungssumme an den Beschädigten oder an dessen Rechtsnachfolger nur mit Einwilligung des Pfandgläubigers geschehen. Im Falle der Verweigerung der Einwilligung hat der Beschädigte für die ordnungsmäßige Verwendung der Entschädigungssumme eine besondere Sicherheit zu leisten, oder es ist diese Summe an einen zu dem Ende zu ernennenden Kurator abzugeben oder gerichtlich zu hinterlegen. Für den Fall der Nichtbefriedigung des Gläubigers kann derselbe, insofern ihm überhaupt das Recht auf Veräußerung zusteht, verlangen, daß die Brandstätte sammt dem Anspruch auf die Entschädigungssumme gerichtlich veräußert werde."

Soweit übrigens die Versicherungsgelder dem Rechte des Hypotheken- oder Grundschuld-Gläubigers unterliegen, charakterisirt sich das Recht derselben daran als ein pignus nominus; entsprechend dem § 289 Tit. 20 Thl. I. A. L. R. (cf. §§ 25, 197, 515 das., § 2280 Tit. 8 Thl. II. A. L. R.) ist das Präjudiz des Ob.-Tr. vom 4. März 1843 (Entsch. Bd. 8 S. 279) zutreffend, also lautend: „a. Sind Aktivforderungen verpfändet worden, so muß der Pfandgläubiger, wenn er aus ihnen seine Befriedigung im Wege der Exekution erlangen und gegen den Schuldner der Forderungen auf Zahlung klagen will, sich die Forderungen zuvor durch den Richter in dem Prozesse zwischen ihm und seinem Schuldner resp. dem Verpfänder, nach Vorschrift d. V. vom 4. Juli 1822, mit den Rechten eines Assignatars oder Cessionars, zur eigenen Einziehung überweisen lassen. b. Diese Ueberweisung ist auch dann, zur Begründung der Klage gegen den Schuldner der verpfändeten Forderungen, nothwendig, wenn der Letztere, der ihm geschehenen Bekanntmachung der Ver-

dung von Pacht- und Miethzinsen auf mehr als ein Vierteljahr,[137]) und die Veräußerung stehender und hängender Früchte ist, soweit sie zum Nachtheil der eingetragenen Gläubiger[138]) gereicht, ohne Wirksamkeit.

---

pfändung zuwider, dem Verpfänder, zum Nachtheil des Pfandgläubigers, Zahlung geleistet hat. Wenn Achilles (a. a. O. S. 51 Note 7 in Anschluß an eine, diesem Präjudiz entsprechende Anmerkung unter Bezugnahme auf die Fassung des § 31 bemerkt: „Die Erhebung der Versicherungsgelder Seitens des Versicherten ist hiernach nicht auf gleiche Linie mit der Vorauserhebung der Miethe und Pacht gestellt. So lange also die Realgläubiger keine Beschlagnahme ausgebracht haben, kann die Gesellschaft, wenn ihre Statuten nicht entgegen stehen, an den Versicherten (nicht aber an dessen Cessionar) Zahlung leisten," so scheint mir dies dem letzten Alinea des § 30 zu widersprechen, weil und soweit die Entstehung der Hypothek oder Grundschuld das Pfandrecht an den Versicherungsgeldern nach Maßgabe und Kraft des Gesetzes begründet und die Zulässigkeit der Veräußerung, Abtretung, Vorauserhebung nur Ausnahmen im Interesse des Verkehrs, besondere Erlöschungsarten des Pfandrechts bilden.

[136]) „Der § 31, welcher die Vorausverfügung über Pacht- und Miethzinsen auf mehr als ein Vierteljahr zum Nachtheil der eingetragenen Gläubiger, für unwirksam erklärt, entspricht dem geltenden Recht §§ 477—481. I. 20. Allgem. Landr. nicht ganz. Das Allgem. Landrecht erklärt im § 477 Verträge, durch welche der Schuldner über künftige Früchte und Nutzungen im Voraus verfügt, soweit sie zum Nachtheil der schon eingetragenen Hypothekengläubiger gereichen, für unkräftig. Es ist im Interesse eines gesicherten Realkredits zweckmäßig, diese Bestimmungen beizubehalten. Die §§ 480. 481. a. a. O. unterscheiden in Betreff der Vorauserhebung der Pacht- und (wie die Praxis mit Recht annimmt) Miethzinsen zwischen den eingetragenen und erst später einzutragenden Gläubigern. Die ersteren müssen sich die Vorauserhebung auf ein Vierteljahr gefallen lassen; den letzteren kann sie nur entgegengesetzt werden, wenn sie im Hypothekenbuch vermerkt worden. Das ist eine unnöthige Kasuistik. Der Entwurf schlägt vor, ohne jede Unterscheidung zwischen gegenwärtigen und späteren Gläubigern, die Vorauserhebung auf ein Vierteljahr zu gestatten, darüber hinaus aber, sofern daraus für die Hypothekengläubiger Nachtheil erwächst, für unwirksam anzusehen. Ein solcher Rechtszustand ist einfacher und durchsichtiger, und wird dazu dienen, die Gläubiger gegen betrügerische Entziehungen zu sichern, die, wie die Erfahrung lehrt, von überschuldeten Eigenthümern oft noch in den letzten Momenten mit Erfolg ins Werk gesetzt werden." (Motive.)

[137]) Unter Vierteljahr ist das bei der Beschlagnahme eben laufende Quartal zu verstehen. Präj. 258 v. 13. Mai 1837. Striethorst, Bd. 14. S. 127.

[138]) Der Adjudikatar eines Grundstücks kann sich auf die Bestimmung nicht berufen. Entsch. Bd. 57. S. 105. Den allein berechtigten Gläubigern steht auch nicht das Recht zu, die Veräußerungsverträge direkt anzugreifen,

§. 32. [139])

Werden nach der Eintragung der Hypothek oder Grundschuld dem verpfändeten Grundstück andere Grundstücke als Zubehör [140]) zugeschrieben, so treten diese in die Pfandverbindlichkeiten desselben; es gehen jedoch die mitübertragenen Posten des zugeschriebenen Stücks — soweit es sich um Befriedigung derselben aus diesem Stück handelt — den zur Zeit der Zuschreibung auf dem Hauptgut eingetragenen vor. [141])

---

sondern sie können nur von ihrem dinglichen Rechte Gebrauch machen und ungeachtet der Zahlung oder Abtretung gegen Pächter und Miether nach erfolgter Ueberweisung auf Zahlung klagen.

[139]) „Der § 32 weicht darin von § 14 des Gesetzes für Neuvorpommern ab, daß dieses später zugeschriebene Grundstücke den vorher eingetragenen Realberechtigten nicht haftbar macht. Die Bestimmung des Entwurfs rechtfertigt sich aber dadurch, daß sie einer Stärkung des Kredits günstiger erscheint, indem die Sicherheit des Gläubigers dadurch eine Vermehrung erhält. Wird aber der Satz angenommen, so ist es auch nothwendig, auszusprechen, daß die Rechte derjenigen Hypotheken, welche die Pertinenz mitbringt, unverändert bleiben müssen. Zugleich soll durch diesen Paragraphen die in § 454 I. 20. Allgem. Landrecht enthaltene unfruchtbare Kasuistik beseitigt werden, insofern danach diejenigen Pertinenzstücke, welche später aus fremdem Eigenthum dem Hauptgute beigefügt werden, den früheren Gläubigern nicht haften. (Vergl. hierzu Entsch. Bd. 45. S. 164; Striethorst, Archiv, Bd. 40. S. 359; Koch, Kommentar zum Allg. Landr. Note 84 zu § 454.)" (Motive.)

[140]) Der Paragraph setzt die ausdrückliche Zuschreibung als „Zubehör" voraus. Dies ist in dem Zuschreibungsvermerke ausdrücklich zu vermerken. Vergl. Formular I. Steinacker. Erfolgt die Zuschreibung nicht mit dem ausdrücklichen Vermerke „als Zubehör", so treten die Wirkungen des Paragraphen nicht ein. Vergl. § 13 der Grundb.-Ordn. Dieser Ansicht entsprechend bemerkt Dernburg, a. a. O. S. 406 zutreffend: „Da die Fälle der juristischen Vereinigung zweier Grundstücke — die Zuschreibung des einen als Zubehör des anderen — und die der blos äußeren Verbindung auf einem Blatte — die Zusammenschreibung (walzender) Grundstücke — ganz verschiedene Rechtsfolgen haben, so ist es wichtig, in jedem einzelnen Falle, in welchem die Eintragung mehrerer Grundstücke auf ein Blatt beantragt wird, die betreffende Absicht der Kontrahenden genau zu ermitteln und buchmäßig zum Ausdruck zu bringen."

[141]) Der Paragraph findet nur Anwendung auf die Zuschreibungen, welche nach dem 1. Oktob. 1872 vorgenommen werden; hingegen ist es — wie auch Dernburg (a. a. O. S. 400) annimmt — gleichgültig, ob die Belastungen des Hauptguts oder des zugeschriebenen Trennstücks aus der Zeit vor oder nach den neuen Gesetzen herrühren. — Bei dem Formular II. ist, da jedes Grundstück als ein selbstständiges gilt und die Belastungen einen Vermerk enthalten, auf welchen Parzellen sie haften, nicht thunlich, jedenfalls, weil dadurch

§. 33.

Werden unbewegliche Zubehörstücke oder Theile des Grundstücks auf dem Blatt des bisherigen Haupt- oder Stammguts abgeschrieben und auf ein anderes Blatt übertragen, so haften sie für die eingetragenen Belastungen des bisherigen Haupt- oder Stammguts nur dann, wenn diese bei der Abschreibung auf das andere Blatt mitübertragen worden sind.[142])

3. Von der Rangordnung der auf demselben Grundstück haftenden Hypotheken und Grundschulden.

§. 34.[143])

Die Rangordnung[144]) der auf demselben Grundstück haftenden Hypotheken und Grundschulden bestimmt sich nach den in §. 17 gegebenen Vorschriften.[145])

Verwirrung entstehen kann (§ 13 Grundb.-Ordn.), nicht zweckmäßig. Dasselbe gilt von den Grundbuchblättern in Westfalen, so lange sie nicht nach den Grundsätzen der Grundb.-Ordn. umschrieben sind, und zwar mit Rücksicht auf § 6 der Minist.-Instrukt. v. 19. April 1834. (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 43. S. 622.)

[142]) Vergl. §§ 65, 66, 118 der Grundbuch-Ordnung.

[143]) **a.** Vergl. Anmerkungen zu § 17 d. Ges. u. §§ 42, 45 d. Grundb.-Ordnung.

b. „Der § 34 entspricht dem § 500 I. 20. Allgem. Landrechts und ist zweifellos. — Nach dem Mecklenburgischen Recht haben die an demselben Tage eingetragenen Hypotheken eine gleiche Priorität (§ 11 Nr. 2 der rev. Hypotheken-Ordnung für Landgüter, dagegen abweichend die Hypotheken-Ordnung für den Privatgrundbesitz auf Domainen § 15 und die Stadtbuch-Ordnung § 20). Entgegengesetzt ist in dem Entwurf vorgeschrieben, daß auch bei ihnen die Reihenfolge der Eintragung über die Priorität entscheiden soll, weil dies dem allgemeinen Grundsatz entspricht, und von ihm blos deshalb abzuweichen, weil die Eintragung an demselben Tage geschehen, nicht hinreichend begründet erscheint. Auch in der Praxis ist angenommen, daß die gleichzeitige Eintragung an sich keine Gleichberechtigung giebt, daß eine solche vielmehr nur eintritt, wenn die Hypotheken verschiedener Gläubiger unter derselben Nummer eingetragen sind, oder wenn bei den unter verschiedenen Nummern eingetragenen Posten ausdrücklich vermerkt ist, daß sie zu gleicher Priorität stehen sollen. (Präj. 27. Samml. Bd. 1. S. 273, Entsch. Bd. 11. S. 316.)" (Motive.)

[144]) Der § 60 der Subhastations-Ordn. v. 15. März 1869 wird durch den § 34 des Ges. nicht berührt. Komm.-Ber. d. H. d. Abg. 1869. S. 57.

[145]) **a.** Die Reihenfolge entscheidet selbst dann über die Priorität, wenn sich der Richter bei der Eintragung geirrt hat. (§§ 502. 503. I. 20 Allg. Land-R.) Der Richter aber wird regreßpflichtig. Striethorst, Arch. Bd. 37. S. 216. Bd. 65. S. 364. — Die Ausnahmefälle des bisherigen Rechts § 408 I. 20.

§. 35.

Ein voreingetragener Gläubiger kann sein Vorrecht einem nachstehenden einräumen.[146]) Die Einräumung des Vorrechts

---

a. a. O. und § 28 des Ges. vom 24. Mai 1853 sind beseitigt. Bezüglich des § 408 a. a. O. ist Achilles a. a. O. S. 53 Note 26) anderer Ansicht. Die dort gegebene Ausführung, welche hierher zu nehmen und eingehend zu besprechen der Raum verbietet, geht von zwei Sätzen aus, die wir bestreiten, nemlich daß der Gläubiger auf Grund einer Bewilligung des Eigenthümers die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld beantragen könne (Anm. 99. S. 73) und daß Anträge gegen einen nicht eingetragenen Eigenthümer mit der Eintragung seines Eigenthums konvalesciren. Anm. 41 S. 36. — Ist die Rangordnung nicht richtig geregelt, so hat der Zurückgesetzte gegen den Bevorzugten ein Klagerecht nur dann, wenn dem Letzteren ein Dolus oder eine ungerechtfertigte Bereicherung nachgewiesen werden kann. Durch den unrichtigen Eintrag wird das Klagerecht allein der richtigen Ansicht nach nicht begründet. Vergl. Koch, Anm. zu § 502. I. 20 A. L. R., Striethorst, Archiv Bd. 37 S. 216. Dernburg, a. a. O. 219.

b. Die Ordnung zwischen einem Revenuengläubiger und einem nachstehenden Substanzgläubiger regelt sich so, daß die Kaufgelder des subhastirten Grundstücks, welche nach Befriedigung der vorstehenden Gläubiger übrig bleiben, so lange im Depositorium bleiben und zinsbar belegt werden müssen, bis der Revenuengläubiger aus den gewonnenen Zinsen mit seinem Kapital und den kurrenten und privilegirten Zinsen befriedigt worden. Präj. des Ober-Trib. v. 31. Mai 1845. Entsch. Bd. 11. S. 316. Vergl. § 45 d. Ges. und die Anm. zu dems.

[146]) Die rechtliche Natur der Prioritäts-Cession ist zweifelhaft. Das Ober-Tribunal hält dieselbe für eine Abänderung der Rangordnung für den Fall der Konkurrenz zweier bestimmter Forderungen, daher nicht mehr für wirksam, wenn die Möglichkeit dieser Konkurrenz aufhört, und somit den Prioritäts-Cedenten für befugt, seine Forderung einzuziehen und darüber rechtsgültig zu quittiren, den Schuldner aber berechtigt, die bezahlte Post ohne Konsens des vertretenden Gläubigers löschen zu lassen. Erkenntn. d. Ob.-Trib. v. 1. Sept. 1858: „a. Der von einem Hypothekengläubiger einem ihm nachstehenden Hypothekengläubiger eingeräumte Vorzug hat nur rechtliche Wirkung auf die besondere Stellung dieser beiden Gläubiger gegeneinander, nicht aber auf die durch die Eintragung entstandene allgemeine Rangordnung sämmtlicher Hypothekengläubiger des verpfändeten Grundstücks. b. Wird die voreingetragene Forderung, welche zurückgetreten ist, sei es auch ohne den Konsens des bevorzugten nacheingetragenen Gläubigers, gelöscht, so rücken die Zwischenforderungen von selbst vor und die Vertheilung der Kaufgelder erfolgt lediglich nach der allgemeinen Rangordnung. Der durch die Prioritätseinräumung bevorzugt gewesene Gläubiger erhält daher seine Befriedigung an seiner ursprünglichen Stelle, ohne Berücksichtigung der nicht mehr wirksamen Prioritätseinräumung. Präj. Nr. 547. Entsch. Bd. 6 S. 359. — In den Reskr. vom 7. Dezember 1838 (Just.-M.-Bl. 1839 S. 6) und vom 19. De-

für das Kapital bezieht sich auch auf die Nebenleistungen.[147]) Die Vorrechte der Zwischenposten werden hierdurch nicht geändert.[148])

§. 36 [149])

Die Rangordnung zwischen den Belastungen zur zweiten

---

zember 1839 (Just.-M.-Bl. 1840 S. 2) wird hingegen die Prioritäts-Cession als eine Cession des Vorrechts (des locus) aufgefaßt und bestimmt, daß, wenn von drei hintereinander eingetragenen Gläubigern A. B. C. der A. dem C. die Priorität einräume, die bezahlte Forderung des A. ohne die Genehmigung des C. nicht gelöscht werden könne, weil C. ohne diese Löschung seine Befriedigung mit der Priorität des A. fordern könne, dies Recht aber durch die Löschung der Forderung des A. verloren gehe. Förster, Hyp.-Ordn., S. 157. Koch, Recht der Forderungen, Bd. III. S. 885 (1078). — In den Materialien des neuen Gesetzes sind diese Fragen nicht erörtert.

[147]) Die Motive bemerken nur: „Daß die Einräumung der Priorität sich auch ohne ausdrückliche Verabredung auf das Zins- und Kostenrecht bezieht, ist ein Antrag im Gutachten des Ausschusses des Landesökonomie-Kollegiums; es empfiehlt sich die Vorschrift der größeren Deutlichkeit wegen und um zu verhindern, daß sich Zinsen und Kosten von der Priorität des Hauptstuhls trennen." Das Herrenhaus hat statt „Zins und Kosten" das Wort „Nebenleistungen" gesetzt, um nicht blos Zinsen und Kosten, sondern auch alle sonstigen Nebenleistungen, wie Jahreszahlungen und dergl. einzuschließen. Kommissions-Bericht, S. 62.

[148]) a. Es steht dem Eigenthümer frei, bezüglich der Priorität in den Eintragungsbewilligungen bestimmte Anträge zu stellen; insbesondere ist derselbe, da er nur Grundschulden, nicht Hypotheken auf seinen Namen eintragen lassen kann (§ 27), für befugt zu erachten, künftig zu konstituirenden Hypotheken von einem bestimmten Betrage und bestimmten Nebenleistungen die Priorität vorzubehalten. Dieser Vorbehalt ist im Grundbuche, wenn er wirksam sein soll, selbstredend zu vermerken. Von den später zur Eintragung gelangenden Hypotheken gebührt nur derjenigen das vorbehaltene Vorrecht, welcher dasselbe ausdrücklich eingeräumt ist. Letzteres braucht bei der Post nicht ausdrücklich bemerkt zu werden, es muß aber, falls die Bewilligung die nothwendige Erklärung enthält, die Eintragung erfolgen, damit der Eigenthümer über den Vorbehalt nicht nochmals verfügen kann. Vergl. Förster, Hyp.-Ordn. Nr. 22 zu § 30, Tit. 1. — Koch, Allg. Landr. Anm. zu § 500, Tit. 20, Thl. I. — Reskr. v. 17. April 1837. (Jahrb. Bd. 49. S. 507.) Gruchot, Bd. 4. S. 413.

b. Die Gültigkeit der Einräumung des Vorrechts hängt von der Eintragung nicht ab (§ 54 des G.); ob die Vermerkung im Hypothekenbuche erforderlich, wenn die Einräumung des Vorzugsrechts gegen einen späteren Erwerber der zurücktretenden Post wirksam sein soll, s. §§ 497. 498. I. 20 A. L. R. jetzt § 38 (oder §§ 4. 15. 17. 34.) d. Ges. Koch, Komment. ad § 498 I. c., Achilles a. a. O. S. 54.

[149]) Der § 36 entspricht der Konkurs-Ordnung von 1855 § 55 in bestimmterer und allgemeinerer Fassung. Nach den Beschlüssen des Hauses der Abgeordneten in der Session 1869/70 war dieser Paragraph vor § 34

und dritten Abtheilung des Grundbuchs bestimmt sich nach dem Datum der Eintragung.[150])

Eintragungen unter demselben Datum stehen zu gleichem Recht, wenn nicht besonders dabei bemerkt ist, daß die eine der anderen nachstehen soll.[151])

4. Von der Wirkung des Rechts der Hypotheken und der Grundschulden.

§. 37.

Durch die Eintragung der Hypothek und der Grundschuld

---

gestellt worden, um die Vorschrift des zweiten Absatzes dieses letzteren Paragraphen auch auf ihn beziehen zu können. Das ist aber insofern bedenklich, als zwar bei den Eintragungen in derselben Abtheilung des Grundbuchs die Reihenfolge der Rangordnung bestimmen kann, nicht aber bei Eintragungen in verschiedenen Abtheilungen, denn hier fehlt es an der Voraussetzung der fortlaufenden Nummern: jede hat ihre eigene Nummerreihe. Es kann daher zwischen der zweiten und dritten Abtheilung nur das Datum der Eintragung über die Rangordnung entscheiden, und das führt zu der Annahme des Satzes, daß Eintragungen unter demselben Datum zu gleichem Rechte stehen, falls nicht bei der Eintragung darüber eine andere Vereinbarung vermerkt wird. Dadurch wird aber auch die Beziehung des § 36 zum § 34 Abs. 2 gelöst, und hieraus ergiebt sich seine Stellung hinter § 35." (Motive.) Das zweite Alinea bezieht sich somit lediglich auf das Verhältniß der Eintragungen in der zweiten und dritten Abtheilung.

[150]) Indem nach § 44 der Grundbuch-Ordnung nicht mehr der Tag der Verfügung, sondern der Tag der Einschreibung anzugeben ist und dieser die Rangordnung zwischen den Belastungen zur zweiten und dritten Abtheilung regelt, so wird darauf zu halten sein, daß Verfügungen, welche gleichzeitig Eintragungen zur zweiten und dritten Abtheilung anordnen, an einem und demselben Tage zur Einschreibung gelangen. — Der Tag ist nicht bei der Anmeldung, wohl aber bei dem Eintragungsvermerke der kleinste entscheidende Zeittheil. Wenn beispielsweise eine Eintragung in der dritten Abtheilung erfolgt ist, so muß, wenn zwar an demselben Tage aber einige Stunden später eine Belastung zur zweiten Abtheilung eingereicht und eingetragen werden soll, bei dieser Post ausdrücklich bemerkt werden, daß sie der Eintragung zur dritten Abtheilung von demselben Tage nachsteht, und es darf nicht die spätere Anmeldung und Eintragung durch die Beifügung der Stunden zum Ausdruck gebracht werden. Es heißt Datum der Eintragung, nicht mehr wie im Entwurfe von 1869 Zeit der Eintragung. (Vergl. Kommiss.-Ber. d. H. d. Abgeordn. 1869. S. 55.)

[151]) Bei Belastungen, welche auf einem privatrechtlichen Titel beruhen, der Eintragung aber nicht bedürfen, entscheidet die Zeit ihrer Entstehung. Erk. d. Ob.-Trib. v. 8. April 1861. Entsch. Bd. 46. S. 371. — Vergl. Entsch. Bd. 20. S. 193.

wird für den Gläubiger die dingliche Klage gegen den Eigenthümer begründet. Der Letztere haftet nur mit dem Grundstück nach Maßgabe der §§. 30. 32.[152])

§. 38.[153])

Gegen die Klage aus einer Grundschuld[156]) sind Einreden[160]) nur soweit zulässig, als sie dem Beklagten gegen den jedesmaligen

---

[152]) Vergl. § 7 d. Ges. — Das Bedenken, daß mit diesem Paragraphen die Vorschrift des § 20, nach welcher der eingetragene Gläubiger das Verfügungsrecht über die Grundschuld erst durch die Aushändigung des Grundschuldbriefes erlange, nicht in Uebereinstimmung stehe, ist bereits in der Kommission des Herrenhauses hervorgetreten und unter Ablehnung der auf die Beseitigung gerichteten Anträge entgegnet, „daß der § 37 nur das materielle Fundament der Klage bezeichne; die Frage, wann und wie Jemand aus diesem Fundament zu klagen legitimirt sei, hänge von den übrigen materiellen Bestimmungen des Gesetzes ab und gehöre zur prozessualischen Beurtheilung des Richters. Es bliebe dem Verklagten unbenommen, dem Kläger den Einwand zu machen, daß er wegen Nichtaushändigung des Grundschuldbriefes noch nicht das Verfügungsrecht über die eingetragene Post habe. Andererseits könne leicht der Fall vorkommen, daß der Verklagte dem Kläger die Aushändigung desselben mit Unrecht verweigere und dieser deshalb klagen müsse, oder daß die Berufung auf die Grundakten zur Legitimation genügend sei. Alles dies sei lediglich prozessualischer Natur und bedürfe hier keiner speziellen Hervorhebung." Diese Stelle aus den Motiven ergiebt auch, daß man aus dem § 37 nicht, wie Achilles a. a. O. S. 56 Note 36, folgern darf, daß abgesehen vom Mandatsprozesse die Beibringung der Urkunden zur Klageanstellung nicht erforderlich sei, vielmehr dem Verklagten nur die Einrede zustehe, daß Kläger sich nicht im Besitze der Dokumente befinde und deshalb zur Geltendmachung der Hypothek oder Grundschuld nicht legitimirt sei. Der Nachweis der Legitimation durch Beibringung der Dokumente gehört zur Begründung der Klage. — Ueber die Aktiv- und Passiv-Legitimation vergl. §§ 7. 54. d. Ges. u. die Anmerk. zu denselben.

[153]) Dieser Paragraph hatte in dem Entwurfe von 1871 folgende Fassung: „Gegen die hypothekarische Klage sind Einreden, welche die Begründung des persönlichen Schuldverhältnisses betreffen, oder gegen das Verfügungsrecht des eingetragenen Klägers aus der Person seines Rechtsurhebers (Autors) gerichtet sind, unzulässig; andere Einreden sind nur soweit zulässig, als sie dem Beklagten gegen den jedesmaligen Kläger unmittelbar zustehen, oder aus dem Grundbuche sich ergeben." Der Entwurf kennt, wie bereits mehrfach hervorgehoben ist, abgesehen von den Kautionshypotheken, nur eine Hypothek (Grundschuld), die er von der persönlichen Schuld, zu deren Sicherheit sie bestellt ist, in ihrem Fortbestehen, insbesondere in ihrer Verfolgbarkeit von dem Schicksal dieser Operation wirklich unabhängig machen will. „Das Prinzip dieser Selbstständigkeit" — heißt es in den Motiven — „ist folgendes: Wenn der Besitzer eines Grundstücks eine Hypothek für eine Schuld bewilligt, so liegt in dieser Bewilligung ein Verzicht auf alle Einreden, welche aus der

Kläger unmittelbar[157]) zustehen oder aus dem Grundschuldbrief

---

Entstehung des persönlichen Schuldverhältnisses entnommen, gegen die Rechtsbeständigkeit der Hypothek gerichtet werden könnten. Die Bestellung der Hypothek ist der freie Willensakt des Grundbesitzers. Hat er ihn vorgenommen, so hat er sich auch allen den Folgen unterworfen, welche das Gesetz daran knüpft; da sie den Einreden nicht unterworfen ist, die aus dem obligatorischen Verhältniß gegen sie geschöpft werden könnten, so verletzt sie keine allgemeinen Rechtsgrundsätze. Eine Analogie bietet der Wechsel. Wenn ein Wechsel ausgestellt wird, um die Erfüllung einer materiellen Schuldverbindlichkeit, z. B. die Zahlung von rückständigem Kaufgeld, strenger zu sichern, so hat die Ausstellung oder Acceptation eines solchen Wechsels in Wirklichkeit den Charakter einer accessorischen Stipulation; nichtsdestoweniger ist die Existenz des Wechsels eine durchaus selbstständige, durch Einreden aus der Schuld nicht anfechtbar; letztere wird durch die Wechselschuld verdeckt und kann nicht vorgebracht werden, wenn der Wechsel geltend gemacht wird. So kann und soll auch die Hypothek, in ihrem Zweck zwar eine accessorische Stipulation, in ihrer formalen Begründung selbstständig und deshalb unabhängig, so zu sagen ein Realwechsel sein."

„Die hypothekarische Klage" — heißt es weiter — „gründet sich nur auf die Thatsache der Eintragung der Hypothek und erstrebt die Befriedigung nur aus dem verpfändeten Grundstück. Sie soll frei sein von allen Einreden und Angriffen, deren Ziel es sein würde, ihre Ungültigkeit aus der ungültigen Entstehung der Schuld herzuleiten, denn letztere ist nicht ihr Fundament; sie bleibt aber allen Einreden ausgesetzt, die entweder sich aus dem Grundbuche ergeben, oder die Aufhebung des Schuldverhältnisses dem Kläger gegenüber behaupten; denn durch solche Einreden wird dargethan, daß der Zweck der Hypothek, die Sicherung einer Schuld, weggefallen ist, sie mithin selbst materiell nicht mehr besteht. Die hypothekarische Klage bleibt aber auch denjenigen Einreden ausgesetzt, durch welche nachgewiesen werden soll, daß das Hypothekenrecht selbst ungültig entstanden, z. B. betrügerisch von einem falschen Eigenthümer oder in einer gefälschten Urkunde bewilligt worden ist. Nur muß bei den Einreden, welche die Aufhebung des Schuldverhältnisses oder die ungültige Entstehung des Hypothenrechtes behaupten, festgehalten werden, daß der Glaube des Grundbuchs bewirkt, daß derjenige Erwerber der Hypothek unbedingt gesichert sein muß, der sie ohne Kenntniß oder Betheiligung bei den Thatsachen erworben hat, auf welche sich diese Einreden gründen, d. h. daß sie dem Beklagten dem jedesmaligen Kläger, sei er der ursprüngliche Gläubiger oder ein späterer Erwerber, gegenüber unmittelbar zustehen müssen. Zu den Einreden jedoch, die das Recht des Klägers ergreifen, und zugleich unmittelbar gegen ihn zustehen, gehört auch die, daß er wegen eines Mangels in dem Recht seines Vorgängers (Autors) selbst nicht berechtigt sei. Das Gesetz vom 24. Mai 1853 hat im § 15 diese Einrede, soweit sie nicht aus der Urkunde oder dem Grundbuche erhellt, gegen denjenigen Kläger versagt, der redlicherweise, d. h. ohne Kenntniß von der fehlenden Berechtigung seines Autors, die Hypothek erworben hat. Es ist nicht zweifelhaft, daß der Glaube des Buchs den Ausschluß einer solchen Einrede verlangt, und daß in dem gegenwärtigen Entwurf, der sich auf eine aus der Urkunde zu entnehmende

sich ergeben[158]) oder die Thatsachen, auf welche sich dieselben

---

Kenntniß nicht einlassen kann, der Ausschluß jener Einrede beibehalten werden muß, wenn sie nicht aus dem Grundbuche erhellt. Auch hier macht sich überall die Analogie des Wechselrechts geltend. Nach bisherigem Preußischem Recht beginnt der Ausschluß der Einreden erst dem redlichen Cessionar gegenüber; der ursprüngliche Gläubiger muß sich auch gegen die hypothekarische Klage die Einreden aus der Entstehung des Schuldverhältnisses gefallen lassen, ohne Rücksicht darauf, ob sie im Grundbuch vermerkt worden sind oder nicht.

Das Mecklenburgische Recht geht weiter; konsequent von seiner Grundansicht aus, daß die Schuld nur das Grundstück, nicht die Person ergreift, läßt es auch gegen den ursprünglichen Gläubiger, wenn er sein hypothekarisches Recht verfolgt, die Einreden gegen die Schuld nicht zu, mit Ausnahme der Einrede des nicht erhaltenen Geldes unter bestimmten beschränkenden Voraussetzungen.

Auch bei der hier vertretenen Annahme, daß die Hypothek zwar in ihrem Zweck accessorisch, aber in ihrer Begründung selbstständig ist, wird man der Theorie des Mecklenburgischen Rechts sich anschließen, ja über dasselbe hinausgehen können, und indem man auch gegen die hypothekarische Klage des ursprünglichen Gläubigers und seines Erben alle Einreden aus der Entstehung des Schuldverhältnisses ausschließt, den Vortheil gewinnen, daß die Kapitalbesitzer eher geneigt werden, ihr Geld auf Hypothek anzulegen. Wenn nämlich vom Mecklenburgischen Recht noch jede Einrede des nicht erhaltenen Geldes selbst gegen den ursprünglichen Gläubiger nur unter der Beschränkung zugelassen wird, daß sie innerhalb 30 Tage im Buch vorgemerkt worden, so liegt zur Beibehaltung dieses Rechtssatzes um so weniger ein Bedürfniß vor, als der die Hypothek bewilligende Grundbesitzer gegen Veräußerungen der Hypothek seitens eines Gläubigers, der noch keine Valuta gezahlt hat, dadurch Schutz erhalten kann, daß ihm die Urkunde über die Hypothek eingehändigt wird, so daß er es in seiner Gewalt hat, dieselbe nur Zug um Zug gegen Empfang der Valuta den Gläubiger herauszugeben, und wenn er dies nicht thut, er eine Unvorsichtigkeit begeht, die durch das Gesetz besonders zu schützen, keine Veranlassung vorliegt."

Diese Ausführungen haben den lebhaftesten Widerspruch gefunden.

In dem Berichte des Herrenhauses heißt es: „Der Entwurf schlägt hier eine Bestimmung vor, welche noch über die formale Kraft des Wechselrechts hinausgeht und welche bisher noch in keiner Gesetzgebung Anerkennung gefunden hat. Auch dem ursprünglichen Gläubiger und seinen Erben gegenüber sollen, wenn dieselben die hypothekarische Klage anstellen, alle Einreden aus der Entstehung des Schuldverhältnisses ausgeschlossen sein, während im Wechselprozesse dieselben nicht nur dem ursprünglichen Wechselgläubiger und seinen Erben, sondern selbst dem Indossanten gegenüber, wenn dieser von den betreffenden Thatsachen Kenntniß gehabt hat, vermöge der exceptio doli zulässig sind. Hiernach würde ein nur in Erwartung der Zahlung der Valuta ausgehändigter, oder nur zum Depot oder erst zur Unterbringung im Wege der Cession bestimmter Grundschuldbrief dem eingetragenen Empfänger gegenüber, obwohl demselben die ausdrücklich getroffene Verab-

gründen, dem Kläger beim Erwerb der Grundschuld bekannt [159]) gewesen sind.

---

redung entgegensteht, ingleichen dessen in mala fide befindlichen Cessionarien gegenüber vom Grundbesitzer bei Vermeidung der Subhastation seines Grundstücks unbedingt eingelöst werden müssen und ihm nur übrig bleiben, auf Grund des persönlichen Schuldverhältnisses in separato eine Entschädigungsklage oder Klage auf Erfüllung anzustellen und wenn er es vermag, sich durch Ausbringung eines Arrestschlags zu sichern. Ein Käufer, welcher über die rückständigen Kaufgelder Hypothek gegeben hat, würde dieselben unbedingt bezahlen müssen, wenn auch seine Gegenansprüche wegen Nichterfüllung des Kaufvertrags Seitens des Verkäufers oder wegen Gewährsmangel viel mehr betragen als jene. Hinsichts des dritten Erwerbers erkennen die Motive selbst an, daß der Glaube des Hypothekenbuchs der Theorie nach zwar nur denjenigen Erwerber der Hypothek unbedingt sichern könne, der dieselbe ohne Kenntniß oder Betheiligung bei den Thatsachen erworben habe, auf welche sich die Einreden des Schuldners gründeten, sie halten aber dafür, daß man über diesen Standpunkt hinausgehen müsse, um die Kapitalsbesitzer geneigt zu machen, ihr Geld auf Hypothek anzulegen. Die Umlaufsfähigkeit der Hypotheken würde gewinnen, wenn man möglichst noch strenger wie beim Wechsel alle Einwendungen abschneide.

Die Kommission war einstimmig der Ansicht, daß dies Prinzip sich nicht rechtfertigen lasse, sondern daß gegen die Klage aus einer Hypothek die Einreden nach den bisherigen gesetzlichen Bestimmungen unbeschränkt aufrecht erhalten und nur gegen die Klage aus einer Grundschuld dahin beschränkt werden müßten, als sie dem Beklagten gegen den jedesmaligen Kläger unmittelbar zustehen oder aus dem Grundbuch resp. Grundschuldbrief sich ergeben oder die Thatsachen, auf welche sich dieselben gründen, dem Kläger beim Erwerb der Grundschuld bekannt gewesen sind. Denn der Glaube des Hypothekenbuchs dürfe nicht zum Deckmantel der Unredlichkeit benutzt und der Schutz des Gesetzes wie im Wechselverkehr nur dem redlichen dritten Inhaber gewährt werden (Art. 82 der Wechselordn.). Es müßten daher auch einem Grundschuldgläubiger und dessen in mala fide befindlichen Cessionarien alle Einreden entgegengesetzt werden dürfen, welche sich auf das der Konstituirung der Grundschuld zu Grunde liegende obligatorische Verhältniß bezögen."

Nach der in Berücksichtigung dieser Entwürfe und der anderweitigen abändernden Beschlüsse festgestellten, jetzigen Fassung des § 38 ergiebt sich, die einzelnen Alineas in rückläufiger Folge besprochen, Folgendes:

[154]) Das dritte Alinea, welches sowohl auf Hypotheken, als auf Grundschulden Anwendung findet, soll die von dem Grundbuchrichter anerkannte und eingetragene Legitimation des Gläubigers einer anderweitigen, prozessualischen Kontestation entziehen und den Erwerber ohne weitere Prüfung berechtigen, den eingetragenen Gläubiger als verfügungsberechtigt anzunehmen. Der dem Alinea entsprechende § 15 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 lautet: „Einem Dritten, welcher redlicher Weise über eine im Hypothekenbuche eingetragene Post mit dem als Cessionar, Erbe oder sonstiger Erwerber eingetragenen und im Besitz des darüber ausgefertigten Hypotheken-

Gegen die Klage aus einer Hypothek können Einreden aus dem persönlichen Schuldverhältniß einem Dritten, welcher ein

---

Instruments befindlichen Inhaber sich eingelassen hat, können keine, die Berechtigung seines Autors betreffende Einwendungen, soweit sie nicht aus der Urkunde oder aus dem Hypothekenbuche erhellen, entgegengesetzt werden." — Die §§ 21—23. Tit. 10. Thl. I. Allgem. Landr. bleiben unberührt. Vergl. Koch, Anm. zu § 23 a. a. O. — In dem ersten Entwurfe fehlte eine entsprechende Bestimmung; dag. Hübener, a. a. O. S. 34 ff. — Vergl. noch § 54 d. Ges.

[155]) Das zweite Alinea disponirt über die Einreden aus dem persönlichen Schuldverhältniß gegen die Klage aus einer Hypothek, soweit sie Dritten entgegengesetzt werden können. Dem ersten Gläubiger gegenüber stehen dem Schuldner die Einreden unbeschränkt zu; Dritten gegenüber ist, obschon die Grundschuld als die für den Verkehr bestimmte Belastung eingeführt worden, durch die betreffende Bestimmung, wie in den Berichten des Herrenhauses, sowie des Hauses der Abgeordneten ausdrücklich anerkannt ist, eine Aenderung des bisherigen, den Verkehr mit Hypotheken erleichternden Rechts nicht bezweckt worden, auch aus der Fassung nicht zu entnehmen. — §§ 422 ff. Tit. 20. Thl. I. Allg. Landrechts. Anh. § 53 zu § 511 a. a. O. (Wenn im § 423 a. a. O. der Ausdruck „vorher kund gethan hat" gebraucht worden, so bezeichnet dies nur die Handlung, welche das Bekanntsein hervorbringt; auch nach dem Allg. Landrecht ist das Bekanntsein der entscheidende Umstand.) Indem nach § 122 der Grundbuch-Ordnung den Hypothekenbriefen die Schuldurkunde anzuheften ist, sind die aus dieser hervorgehenden Einwendungen als dem Gläubiger bekannt gewordene anzusehen, und ist das Präjudiz des Ob.-Trib. 2000 vom 14. April 1848, dahin lautend: „Der Cessionar einer bedingten Hypothekenforderung, welche als eine unbedingte eingetragen ist, kann sich auf den Glauben des Hypothekenbuchs gegen den Schuldner resp. Verpfänder nicht berufen, wenn die beschränkende oder auflösende Bedingung in dem über die Forderung ausgestellten Instrumente selbst enthalten ist," noch zutreffend. Auch kommt es nach wie vor — vgl. Koch, Anm. zu Anh. § 53 — auf die richtige Präzision des erheblichen Umstandes an, den der Cessionar wissen muß. „Zur Kompensation gegen den Cessionar einer eingetragenen Forderung genügt es nicht, daß der Gegenanspruch des verklagten Schuldners, resp. Besitzers des verpfändeten Grundstücks vor der Cession entstanden und dem Hypothekengläubiger bekannt gewesen sei. Der Anspruch muß mindestens schon bestimmt als Tilgungsmittel gegen die Hypothekenforderung bezeichnet, und dies muß dem Cessionar bei Eingehung des Cessionsgeschäfts bekannt gewesen sein." Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 13. S. 278.

[156]) Das erste Alinea betrifft die Klage aus einer Grundschuld und erklärt Einreden nur soweit zulässig, als sie

[157]) dem Beklagten gegen den jedesmaligen Kläger unmittelbar zustehen. Der Satz ist nach dem Art. 82 der Wechselordnung nachgebildet, nach welchem der Wechselschuldner ebenfalls außer den aus dem Wechselrecht selbst sich ergebenden Einwendungen nur solcher Einreden sich bedienen darf, welche ihm gegen den jedesmaligen Kläger unmittelbar zustehen. Für den Rechtsbegriff

Recht auf die Hypothek gegen Entgelt erworben hat, nur entgegengesetzt werden, wenn sie ihm vorher bekannt geworden sind oder sich aus dem Grundbuch ergeben.[155])

---

dieser unmittelbaren Zuständigkeit aber sind allgemein gültige Kennzeichen hier ebenso wenig gegeben, als dies in der Wechselordnung geschehen ist. Unzweifelhaft fallen darunter alle Einreden, welche auf einer zwischen den Parteien selbst vollzogenen Rechtshandlung beruhen. Insbesondere kommt hierbei der formale Charakter der Grundschuld in Betracht. Indem sie ohne Angabe des Schuldgrundes eingetragen wird und unabhängig von diesem ihre Rechtsbeständigkeit in der abstrakten Bewilligung und Eintragung hat, ist sie, wie Bähr a. a. O. S. 101 näher ausgeführt, von allen denjenigen Anfechtungen befreit, denen die Formal-Obligation im Vergleich mit der ihr zu Grunde liegenden materiellen Schuldverbindlichkeit sich entzieht. Damit ist eine absolute Unabhängigkeit von dem persönlichen Anspruche nicht ausgesprochen. Ist die Grundschuld nicht für sich oder in Erfüllung resp. als Tilgung eines anderen Anspruchs bestellt, sondern dient sie, wie der § 51 d. Ges. sich ausdrückt, zur Sicherheit eines persönlichen Anspruchs, so können, so lange als die Grundschuld nicht weiterbegeben ist, Einreden auch aus dem persönlichen Schuldverhältnisse entnommen werden. In keinem Falle hat der Grundschuldgläubiger die Rechtsbeständigkeit des persönlichen Anspruchs nachzuweisen

oder

[158]) aus dem Grundschuldbrief sich ergeben. Ueber die Gründe, weshalb statt „Grundbuch" hier „Grundschuldbrief" gesetzt ist, enthält der Bericht des Herrenhauses — S. 53 — nur folgende Bemerkung: „Der Antrag wurde damit gerechtfertigt, daß der Verkehr mit Grundschulden sich ausschließlich an den Grundschuldbrief anknüpfen müsse, nicht an etwaige darin nicht vermerkte im Grundbuche befindliche Eintragungen. Sonst werde sich ein lebhafter Verkehr mit Grundschuldbriefen nicht entwickeln, es sei doch nicht möglich, daß der Erwerber sich durch Einsicht des Grundbuchs eines vielleicht weit entfernten Grundbuchamts vor dem Erwerbe erst versichere, ob darin etwas eingetragen sei, was nicht aus dem Grundschuldbriefe sich ergebe." Aus der Bestimmung selbst ergiebt sich, daß wenn der Grundschuldbrief von dem Inhalte des Grundbuchs abweicht, der Grundschuldbrief entscheidet und nicht, wie bei den Hypothekenbriefen der Inhalt des Grundbuchs. Ausdrücklich ist dies nur für die Klage gegen den Eigenthümer vorgeschrieben. „Konsequenter Weise — bemerkt Dernburg a. a. O. S. 422 — muß der Sache weitere Anwendung auch bei Subhastationen gegeben werden. Hiernach ist es nicht Sache des Erwerbers des unrichtigen Grundschuldbriefes, seinen Regreß an den Richter resp. Staat zu nehmen, sondern desjenigen, welcher durch die Gültigkeit des unrichtigen Briefs zu Schaden kommt." Dieser Ausdehnung stehen § 60 der Subhast.-Ordnung v. 15. März 1869 und § 53 der Konk.-Ordn. v. 8. Mai 1856 entgegen. Auch können im Falle eines erfolgten Aufgebots, so wie eines stattgehabten Subhastations-Verfahrens Grundschuldbriefe im Umlaufe sein, während die betreffende Grundschuld im Grundbuche bereits gelöscht oder an Stelle des alten Grundschuldbriefs ein neuer

Einreden gegen das Verfügungsrecht des Klägers aus der Person seines eingetragenen Rechtsurhebers (Autors) sind sowohl gegen die Klage aus einer Grundschuld als gegen die aus einer Hypothek unzulässig.[154])

§. 39.

Gegen die dingliche Klage auf Rückstände von Zinsen und sonstigen Jahresleistungen ist die Einrede der Tilgung unbedingt zulässig.[161])

---

in Umlauf gesetzt ist. In diesen Fällen muß sich doch der Eigenthümer auf den Inhalt des Grundbuchs, beziehungsweise auf das Aufgebotsverfahren berufen können;

oder

[159]) dem Kläger bei dem Erwerbe der Grundschuld bekannt gewesen sind. Diese Bestimmung betrifft ausschließlich den Fall, in dem die Grundschuld sich nicht mehr in den Händen des ursprünglichen Gläubigers befindet. Nach derselben soll die bloße Wissenschaft des dritten Erwerbers der Grundschuld um die Existenz des dem Grundschuldner gegen den ersten Gläubiger zustehenden Einwandes den Schuldner legitimiren, von dem Einwande auch den Dritten gegenüber Gebrauch zu machen, ohne Rücksicht darauf, ob dem Erwerber ein dolus zur Last fällt oder nicht, — eine Bestimmung, welche insbesondere, soweit es sich um die Begründung der Grundschuld handelt, mit dem Wesen derselben — als einer selbstständigen und formalen Verpflichtung — schwerlich vereinbar sein dürfte. Vergl. Achilles, a. a. O. S. 61.

[160]) Indem nach der sub a vermerkten Fassung des § 38 alle Einreden, welche die Begründung des persönlichen Schuldverhältnisses betreffen, ausgeschlossen waren und den Motiven nach überhaupt von der Ansicht ausgegangen wurde, daß in der Bestellung der Hypothek und der Aushändigung des Hypothekenbriefes ein Verzicht auf alle die Entstehung der Hypothek betreffenden Einreden liege, sind Bestimmungen über die Eintragung der die Entstehung der Hypothek und Grundschuld betreffenden Einreden im Gesetze nicht vorhanden. Die Zulässigkeit ihrer Eintragung ergiebt sich aus diesem Paragraphen und sind auch diese protestationes pro conservandis exceptionibus nur durch Vermittelung des Prozeßrichters, welchem die Einrede glaubhaft zu machen ist, einzutragen. §§ 70. 49. 64 d. Ges. — vergl. §§ 49. 50 d. Ges. v. 24. Mai 1853. — Insbesondere gilt dies auch bezüglich des Einwandes der nicht erhaltenen Valuta; indem es schwierig sein wird, die nicht erfolgte Zahlung der Valuta glaubhaft zu machen, kann den Schuldnern nur die größte Vorsicht in der Aushändigung der Hypothekenbriefe empfohlen werden. — Das Recht auf Eintragung der Einreden hat der Schuldner auch dann, wenn die Hypothek im Wege der Exekution eingetragen ist. Plen.-Beschl. d. Ober-Tribun. Bd. 30. S. 406.

[161]) Das erste Alinea des § 39 beruht auf Beschluß der Kommission des Herrenhauses, welche die Bestimmung „zweckmäßig, ja zum Schutze des Eigenthümers, welcher von einem Grundschuldgläubiger wegen angeblich rückständiger

Mit dem Grundschuldbriefe können Zinsquittungsscheine ausgegeben werden. Ist dies geschehen, so ist nur der Inhaber des fälligen Zinsquittungsscheines gegen Aushändigung desselben zur Empfangnahme der Zinsen berechtigt. [162])

Zinsen oder sonstigen Jahreszahlungen in Anspruch genommen würde, die er nachweislich gezahlt, aber nicht auf dem Grundschuldbriefe selbst hätte quittiren lassen, nothwendig" hielt. (Ber. S. 54). Indem das Grundbuch darüber, ob Zinsen rückständig oder einredefrei sind, keine Auskunft giebt, war die Bestimmung, die sich nicht auf die Zinsverpflichtung, sondern nur auf fällige Raten beziehen kann, entbehrlich. (§§ 413. 395. 396 Tit. 11. Thl. I. A. L.-R.) v. Meibom, a. a. O. S. 253. Achilles a. a. O. S. 63 Note 38. —

[162]) Das auf den Antrag des Abgeordneten von Behr neu eingeführte Institut der Zinsquittungsscheine (Zinsquittungen s. Formular D. und G.) ist in dem § 39 d. G. und den §§ 95. 96. 115. 128 der Grundbuch-Ordnung behandelt, und gestaltet sich formell und materiell, wie folgt:

a. Nur einem Grundschuldbriefe können Zinsquittungsscheine beigegeben werden — nicht einem Hypothekenbriefe und noch weniger für eine ohne Instrument eingetragene Hypothek.

b. Die erste Ausgabe erfolgt nun auf Antrag des Eigenthümers, die weiteren Ausgaben auf Antrag des Inhabers des Grundschuldbriefes unter Einreichung des Briefes. Der Eigenthümer wird im letzteren Falle zu benachrichtigen sein.

c. Die Zinsquittungsscheine werden für einen fünfjährigen Zeitraum ausgegeben; die Anzahl richtet sich danach, wie oft innerhalb dieses Zeitraums Zinsraten zu entrichten sind.

d. Der Zinsquittungsschein lautet nach dem der Grundbuch-Ordnung beigegebenen und einem in das Formular des Grundbuchs aufgenommenen Eintrage einer Grundschuld angepaßtem Formular:

„Die am . . . . fälligen Zinsen von der Abtheilung III. Nr. 9 in dem Grundbuch von Schlebach, Band I. Blatt 1 auf dem Rittergut Schlebach, Kreis Liebstadt, eingetragene Grundschuld sind bezahlt."

und muß jeder derartige Schein mit dem Stempel des Grundbuchamts versehen sein. Das Datum der Fälligkeit ist auf jedem Scheine von dem Grundbuchamte einzurücken.

e. Auf jedem Grundschuldbriefe muß vermerkt werden, ob und für welche Zeit Zinsquittungen ertheilt sind. Diese Vermerke haben ihren Platz neben dem Wortlaute der Post, für welche der Grundschuldbrief gefertigt ist. (Vergl. die Formulare D. und G.) Im Grundbuche wird die Verausgabung der Scheine nicht vermerkt; hingegen empfiehlt es sich, in den Tabellen bei der betreffenden Post unter Hinweisung auf das Blatt der Akten die Ausgabe zur Vermeidung von Irrthümern ersichtlich zu machen und zum Zwecke späterer statistischer Ermittelungen eine generelle Liste zu führen.

f. Nach Verbrauch der einzelnen Zinsquittungsscheine, beziehungsweise

§. 40.

Gleich- oder nacheingetragene Gläubiger können Grund-

---

dem Ablaufe der Zeit, für welche Scheine ausgegeben sind, ist der Inhaber des Grundschuldbriefes — ohne Einwilligung des Eigenthümers — berechtigt, die Ertheilung eines neuen Zinsquittungsbogens nachzusuchen.

g. Sind Zinsquittungsscheine ausgegeben, so ist nur der Inhaber des fälligen Scheins gegen Aushändigung desselben zur Empfangnahme der Zinsen berechtigt. Die Scheine als Quittungen betrachtet, würden den Inhaber zur Empfangnahme der Zinsen legitimiren § 130, Tit. 13, Thl. I. A. L.-R. Art. 296 des deutschen Hand.-G.-Buchs. „Das Gesetz — bemerkt Achilles a. a. O. S. 64 — geht aber weiter, indem es bestimmt, daß nur der Inhaber des fälligen Scheins gegen Aushändigung desselben zur Empfangnahme der Zinsen berechtigt sei. Es knüpft also die Berechtigung (nicht blos die Legitimation) an den Besitz des Zinsquittungsscheins, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob der Besitzer (Inhaber) mit dem Grundschuldgläubiger identisch ist oder nicht. Damit ist die rechtliche Natur des Scheins als lettre au porteur bewiesen." Siehe unter h. — Der Schein legitimirt zur Klage im Mandatsprozeß. Dies nimmt auch Achilles a. a. O. an. Wenn derselbe zufügt: „Der Inhaber muß jedoch, wenn der Prozeßrichter nicht zugleich Vorsteher des Grundbuchamts ist (Grundb.-Ordn. § 22), urkundlich nachweisen, daß der Beklagte als Eigenthümer des belasteten Grundstücks im Grundbuche eingetragen stehe (Verordn. v. 1. Juni 1853, § 1. Nr. 1., Instr. vom 24. Juli 1863, § 6)", so kann dies nicht für richtig erachtet werden. Die Grundbuchämter sind, — wie sich die allg. Verf. v. 1. September 1872 (J. M. Bl. 176) ausdrückt — Theile der Gerichtsbehörden; die Bezugnahme auf das Grundbuch genügt, wenn dasselbe sich bei dem Gerichte des Prozeßrichters befindet. Vergl. § 51 i. f. der Grundb.-Ordn.

h. Wenn Zinsquittungsscheine verloren gegangen sind, so findet ein Aufgebot derselben weder zum Zwecke der Löschung noch zum Zwecke der Ausstellung neuer Scheine statt. Der Inhaber des Grundschuldbriefes muß jedoch für legitimirt erachtet werden, auf gerichtliche Deposition der Zinsrate zu klagen und nach Ablauf der Verjährungsfrist, sofern sich kein Inhaber des Scheins meldet, den deponirten Betrag zu erheben, und zwar nach Analogie des § 96 der Grundb.-Ordn. cf. §§ 52, 54 d. Konk.-Ordn. und § 60 der Subhast.-Ordn. Jedenfalls bietet die Deposition — auf Grund besonderer Vereinbarung — das Mittel gegen die sonst dem Interesse des Gläubigers im Falle eines Verlustes der Zinsquittungen allein entsprechende Einziehung des Kapitals. — Im Falle eines Verlustes der Zinsquittungsscheine hat der Inhaber des Grundschuldbriefes sich als Gläubiger zu legitimiren und den Verlust anzuzeigen; diese Anzeige bewirkt ebenso wie eine ausgebrachte Beschlagnahme, daß der Schuldner an den Präsentanten nicht mehr zahlen darf, sondern den Ausgang des Rechtsstreits zwischen dem Präsentanten

schulden nur dann anfechten, wenn sie im Wege der Zwangs=

und dem legitimirten Inhaber des Grundschuldbriefes abwarten muß. Insoweit stehen die Zinsquittungsscheine den Koupons nicht gleich. Vergl. § 8 des Gesetzes v. 16. Juni 1835, wegen des Außer= und Wiederinkurssetzens der auf jeden Inhaber lautenden Papiere (G.=S. S. 133.) (Verord. v. 16. August 1867 §§ 12, 8, 9. — Ges.=Samml. S. 1457).

i. Bei der Löschung sind außer dem Grundschuldbrief die noch nicht verjährten Zinsquittungsscheine zu übergeben. Der Eigenthümer hat also die — bezahlten — Scheine aufzubewahren, der Erwerber des mit der Grundschuld belasteten Grundstücks sich die noch nicht verjährten Scheine übergeben zu lassen.

k. Können im Falle der beantragten Löschung sämmtliche nicht verjährten Zinsquittungsscheine nicht übergeben werden, so kann die Löschung erst erfolgen, wenn der zur Berichtigung der fehlenden Scheine erforderliche Betrag deponirt ist.

l. Die Hinterlegung des fälligen Betrages, d. i. der den verfallenen Zinsquittungsscheinen und den bis zum Zahlungstage aufgelaufenen Zinsen entsprechenden Summe muß durch den Schuldner erfolgen. Der nicht fällige Betrag, d. i. die Zinsen vom Zahlungstage bis zum Ablaufe der Zeit, für welche Zinsquittungsscheine ausgegeben sind, wird entweder von dem Gläubiger oder von dem Schuldner hinterlegt. Letzterer ist hierzu im Falle der Weigerung des Ersteren verpflichtet, darf aber den Betrag von dem zurückzuzahlenden Kapital in Abzug bringen.

m. Der Inhaber eines noch nicht verjährten und bei der Löschung nicht produzirten Zinsquittungsscheins kann gegen Aushändigung desselben den dafür deponirten Betrag aus dem Depositorium in Empfang nehmen. Vor der Auszahlung werden die früheren Schuldner und Gläubiger zur Erklärung aufzufordern sein.

n. Sechs Monate nach Ablauf der Verjährungsfrist für jede einzelne Zinsrate ist der Hinterleger berechtigt, die Rückgabe des entsprechenden Betrages — nebst den davon aufgekommenen Zinsen — zu verlangen.

o. Wegen der Verjährung gelten die Vorschriften des bürgerlichen Rechts für die Verjährung eingetragener Zinsen. § 2 Nr. 5, § 5 Nr. 3 des Gesetzes vom 31. März 1838 (Ges.=Samml. S. 249).

p. Bei der Löschung werden die überreichten Zinsquittungsscheine durch Zerschneiden vernichtet.

Die Vortheile, welche die Zinsquittungen für den Verkehr darbieten, sind einleuchtend; dem Gläubiger wird die Einziehung, ohne sich durch Vorlegung des Grundschuldbriefes selbst zu legitimiren, ermöglicht und, indem er sich dazu dritter Personen, der Post (Postmandat) bedienen kann, wesentlich erleichtert; dem Erwerber der Grundschuld so wie dem Erwerber des belasteten Grundstücks wird ein Mittel gegeben, sich von den Rückständen an Zinsen, beziehungsweise deren Tilgung überzeugen zu können u. s. w. Vergl. Bericht d.

vollstreckung die Eintragung erlangt haben.[163])

Komm. d. H. d. Abg. 1872, S. 13 ff. Stenogr. Bericht d. H. d. Abg. 1872. S. 1225 ff.

[163]) a. Nach dem Entwurfe lautete der Paragraph: „Hypotheken, welche nach dem Tage, an welchem dieses Gesetz in Gültigkeit tritt, eingetragen werden, können von den nacheingetragenen Gläubigern nicht angefochten werden.“ Die Motive — S. 50 — bemerken: „Die Abtrennung der Hypothek von ihrem Schuldgrund kann endlich noch die für das System der hypothekarischen Klage wichtige Frage erzeugen, ob nachstehende Hypothekengläubiger die Gültigkeit einer vorstehenden Hypothek anfechten dürfen? Nach dem geltenden Recht haben sie eine solche Anfechtungsklage (actio Pauliana). Dieselbe muß ihnen aber versagt werden, wenn die Hypothek auch ohne Angabe des Schuldgrundes eingetragen werden darf, ja im Falle der Hypothek auf den eigenen Namen des Eigenthümers ein socher geradezu fehlt, die Gültigkeit oder Ungültigkeit des Schuldgrundes daher für die nachstehenden Gläubiger indifferent geworden ist, diese vielmehr durch die bloße Thatsache, daß vor der ihrigen eine Hypothek eingetragen ist, von der Hebung ausgeschlossen werden, welche auf die Vor-Hypothek fällt. Es hat deshalb die Klage den nachstehenden Gläubigern durch gesetzlichen Ausspruch entzogen werden müssen.“

Die Kommission des Herrenhauses hat die generelle Bestimmung auf die Grundschulden und die Gläubiger, welche im Wege der Zwangsvollstreckung eingetragen sind, eingeschränkt. In dem Berichte heißt es: „Durch Rechtsprechung des höchsten Gerichtshofes steht zwar fest, daß Hypothekenbestellungen nicht zu den Veräußerungen gehören, welche generell nach dem Gesetze vom 9. Mai 1855 von jedwedem Gläubiger angefochten werden können. Dagegen bestimmt für das Verhältniß der nachstehenden zu den vorstehenden Realgläubigern und für den Fall der Insufficienz überhaupt die Konkurs-Ordnung in §§ 392 ff. und die Subhastations-Ordnung vom 15. März 1869 in den §§ 70 und 71,

daß jeder dabei interessirte Realgläubiger und der Extrahent der Subhastation, wie auch der Schuldner die Richtigkeit und das Realrecht der einzelnen Forderungen zu bestreiten befugt sein soll, und daß namentlich gewisse Forderungen wegen der bei der Hypothekenbestellung präsumirten fraudulösen Absicht als ungültig angefochten werden dürfen.

Es wurde geltend gemacht, daß kein Grund vorläge, von diesen sehr praktischen und der Sicherheit des Verkehrs und Kredits entsprechenden Vorschriften, wie der § 36 des Entwurfs wolle, abzugehen. Die Rechtfertigung, welche die Motive S. 50 hierfür gäben, daß das Anfechtungsrecht den Gläubigern entzogen werden müsse, soweit der bisherigen Hypothek der Charakter der Real-Obligation beigelegt und dem Eigenthümer die Befugniß gegeben werde, Hypotheken auf eigenen Namen aufzunehmen, sei nicht stichhaltig, weil der Dritte auch bei der Grundschuld sehr wohl mit dem Eigenthümer in fraudulösem Einvernehmen stehen und den nacheingetragenen Gläubigern wider alles Recht zu Gunsten des betrügerischen Schuldners das Objeekt ihrer Befriedigung entziehen könne. Es liege hier wiederum ein Fall vor, wo der Entwurf den in mala fide befindlichen Interessenten aus formalen Gründen

den Schutz des Gesetzes gewähren zu wollen scheine. Denn die Operation eines Eigenthümers, welcher sein Grundstück in dem Augenblick mit einer simulirten Grundschuld belaste, wo im Wege der Exekution die Eintragung eines Personalgläubigers bevorstehe, um demselben bei der Subhastation nur das Nachsehen zu lassen, sei nach der bisherigen Lage der Gesetzgebung unbedenklich eine fraudulöse und anfechtbare. Insbesondere für das gemeinrechtliche Gebiet greife diese Ansicht Platz, und wurde deshalb das Amendement gestellt:

„Die Bestellung einer Grundschuld kann von nachstehenden Gläubigern nur insoweit angefochten werden, als die Anfechtungsklage entweder auf eigene Handlungen des Gläubigers, oder auf solche Thatsachen gestützt ist, welche ihm beim Erwerb der Grundschuld bekannt gewesen sind."

Man war darüber einverstanden, daß für Hypotheken jedenfalls die bisherigen gesetzlichen Bestimmungen aufrecht erhalten werden müßten. In Ansehung der Grundschulden dagegen waltete eine Verschiedenheit der Ansichten ob; ein Theil der Kommission wollte aus vorstehenden Erwägungen auch für diese das Anfechtungsrecht unbeschränkt den nacheingetragenen Gläubigern wie bisher gestatten, ein andrer nur den im Wege der Exekution gleich- oder nacheingetragenen Gläubigern, dagegen nicht denen, welche durch freiwillige Bestellung des Eigenthümers die Eintragung einer Grundschuld nach einer bereits eingetragenen Grundschuld erlangt und angenommen hätten.

Der Regierungskommissar schloß sich der letzteren Ansicht an, und bemerkte, daß der Entwurf von dem Gedanken ausgehe, daß die Ausschließung der Anfechtbarkeit von Grundschulden bei der abstrakten Natur und leichten Begebbarkeit derselben überhaupt von keinem wesentlichen praktischen Interesse sei. Theoretisch korrekt sei es allerdings, den im Wege der Zwangsvollstreckung gleich- oder nacheingetragenen Gläubigern das Anfechtungsrecht zu konserviren."

In dem Berichte der Kommission des Hauses der Abgeordneten, welche die Einschränkung genehmigte, wird folgendes hervorgehoben:

„Der Herr Regierungskommissar erklärte, der Entstehungsgrund des § 40, in welchem nach dem Beschlusse des Herrenhauses die Anfechtung von Grundschulden durch die im Wege der Zwangsvollstreckung eingetragenen gleich- oder nacheingetragenen Gläubiger zugelassen werden solle, sei in der durch die bisherigen Erfahrungen gerechtfertigten Besorgniß, daß der wegen Grundschulden Verklagte, wie er früher simulirte Hypotheken habe eintragen lassen, nun sich durch Eintragen von Grundschulden gegen die Exekution sichern werde, zu finden. Es wurden Zweifel angeregt, ob durch den Paragraph die Anfechtungsrechte der Personalgläubiger berührt würden, ob es sich um die actio Pauliana handle, oder ob die Anfechtung nur bei der Zwangsversteigerung geltend zu machen sei. Der Herr Regierungskommissar hob in dieser Beziehung hervor, daß im Herrenhause nur von der actio Pauliana gesprochen sei."

b. Die Hypothek sowohl als die Grundschuld ergreift die ganze Sache; nicht die der Stelle im Grundbuche entsprechende Werthquote, sondern die ganze Sache ist dem Gläubiger verhaftet (§§ 30. 62 des Gesetzes). Aus dieser Ungetheiltheit des Rechts der Hypothek und der Grundschuld folgt für jeden

§. 41. [164])

Hat der Erwerber eines Grundstücks die auf demselben haf-

Hypotheken- und Grundschuld-Gläubiger ein Anfechtungsrecht derjenigen Hypotheken- und Grundschulden, welche mit seinem Rechte kollidiren. (Vergleiche Just.-Min.-Bl. 1839 S. 169 ff.; Entsch. d. Ober-Trib. Bd. 11 S. 47: Striethorst, Archiv Bd. 7 S. 301.) Neben diesem Rechte besteht die sogenannte actio Pauliana, welche auf in fraudem creditoris vorgenommenen Handlungen beruht. (Vergl. §§ 70. 71 der Subhastations-Ordnung vom 15. März 1869, § 392 der Konkurs-Ordnung vom 8. Mai 1855.) — Indem nun durch das Gesetz bezüglich der Anfechtung der Hypotheken nichts geändert wird, giebt der § 40 ein Anfechtungsrecht gegen Grundschulden nur den gleich- oder nacheingetragenen Gläubigern, wenn sie im Wege der Zwangsvollstreckung die Eintragung erlangt haben. Diesen Gläubigern steht die Anfechtung nach Maßgabe der bisherigen Gesetze zu. Der Gläubiger, auf dessen Antrag die Subhastation betrieben worden ist, kann zu ihnen nicht gerechnet werden; zur Erlangung des Anfechtungsrechts wird derselbe seine Eintragung im Wege der Zwangsvollstreckung vielmehr zunächst zu bewirken haben. Was nun die nicht im Wege der Zwangsvollstreckung eingetragenen Gläubiger betrifft, so ist nach Inhalt der Motive anzunehmen, daß denselben nur die Anfechtung mit der actio Pauliana abgesprochen ist. Ueber den Fall der actio Pauliana hinaus ist die Unanfechtbarkeit der Grundschulden zum Nachtheile Postlozirter nicht auszudehnen, und es wird daher das Liquidat eines Grundschuldgläubigers aus Gründen, welche bei einer Grundschuld von Erheblichkeit sein können, sowohl in Ansehung des Rechtsbestandes der Grundschuld als solcher (z. B. im Falle eines Erlöschens nach § 42), wie auch in Ansehung des in Anspruch genommenen Vorrechts nach wie vor von den übrigen, hierbei interessirenden Gläubigern bestritten werden dürfen. (§ 70 der Subhastations-Ordnung.) Vergl. Hübener, Reform, S. 48. 49. — Die auf den Namen des Eigenthümers eingetragene, nicht begebene Grundschuld kann nicht angefochten, sondern nur als Objekt der Exekution in Anspruch genommen werden. Vergl. Anm. 121 zu § 27, Achilles, a. a. O., S. 66 Note 40.

[164]) **a.** §§ 43—54 Tit. 20 Thl. I. des Allg. Landrechts. — Deklaratoria vom 21. März 1835 (Gesetz-Samml. S. 42). — Entwurf von 1864, Motive S. 76. — Hübener, Reform u. s. w. S. 39 ff. — Ziebarth, Reform u. s. w. S. 85. — Sternberg, medit. discont. S. 248 ff.

b. Die Motive 1871 rechtfertigen die Bestimmung, wie folgt: „Das System der aus dem Hypothekenrecht entspringenden Klagen hat noch das Recht des Inhabers der Hypothek gegen einen späteren Eigenthümer des Grundstücks zu regeln. Nach dem bisherigen Recht hat der Gläubiger gegen den späteren Eigenthümer nur die hypothekarische Klage, wenn sich dieser ihm nicht etwa noch außerdem persönlich verpflichtet hat. Insbesondere hat der Gläubiger kein direktes persönliches Klagerecht gegen den dritten Eigenthümer auf Grund der dem Veräußerer gegenüber erfolgten Uebernahme der Hypothek, wenn er nicht entweder dieser Uebernahme beigetreten und dadurch Mitkontrahent geworden, oder ihm nicht von dem Veräußerer der aus der Uebernahme begründete Befreiungsanspruch cedirt worden ist. (§ 54 I. 20 des Allg. Land-

tende Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld [165]) übernommen,

---

rechts; Deklaration vom 21. März 1835.) Der ursprüngliche Schuldner der Hypothek bleibt auch nach der Veräußerung des Grundstücks persönlicher Schuldner des Gläubigers. So unzweifelhaft richtig nun auch von einem abstrakten Standpunkte aus der Grundsatz ist, daß Dritte aus einem Vertrage, den zwei andere Personen mit einander abgeschlossen haben, nicht verpflichtet und berechtigt werden können, so gewiß muß anerkannt werden, daß in der modernen deutschen Rechtsentwicklung das Streben hervorgetreten ist, es für rechtlich zulässig zu erachten, daß der Dritte aus Verträgen Anderer ein direktes Recht erwerbe, wenn sich der Inhalt des Vertrages auf sein Recht bezieht, mithin der Wille der Kontrahenten darauf gerichtet ist, dem Dritten entweder ein Recht zu schaffen, oder auf ein schon vorhandenes Recht desselben einzuwirken. Die sogenannten Verträge zu Gunsten oder zum Vortheil Dritter — der Ausdruck ist nicht ganz scharf und richtig — aus denen das Römische Recht dem Dritten kein unmittelbares Klagerecht giebt, haben in der gemeinrechtlichen Praxis vielfach Anerkennung gefunden, so daß man sagen kann, daß ein, wenn auch nicht allgemeines, doch ziemlich verbreitetes Gewohnheitsrecht den Satz des Römischen Rechts modifizirt hat.

Das Allg. Landrecht steht auf dem Standpunkt des Römischen Rechts. Gleichwohl ist in der Preuß. Praxis vor der Deklaration vom 21. März 1835 die Meinung hervorgetreten, daß der Käufer eines Grundstücks, welcher die Hypotheken in Anrechnung auf das Kaufgeld übernimmt, durch diese Uebernahme auch in die persönliche Verbindlichkeit eintrete, daß der Gläubiger der Hypothek auch seine persönliche Klage gegen den Uebernehmer richten könne. (Rechtssprüche Bd. I. S. 17 ff. 116.)

Dem widersprach ein Erkenntniß vom Jahre 1833, das. Bd. 3 S. 166, unter Bezugnahme auf den in den §§ 75. 76 I. 5 des Allg. Landrechts enthaltenen Grundsatz. Das dadurch in der Praxis hervorgetretene Schwanken sollte die Deklaration vom 21. März 1835 beseitigen. Es ist bezeichnend, daß man bei der Berathung derselben, wobei die entgegengesetzten Richtungen ausführlich zur Sprache gebracht wurden, doch zuletzt dahin sich einigte, nur eine Feststellung zu treffen, welche der Prüfung des Prinzips im Allgemeinen nicht vorgreife. (L ö w e n b e r g, Motive Bd. 1 S. 330 oben.)

Man ließ also das Prinzip zwar als offene Frage bei Seite liegen, entschied aber die Zweifel der Praxis dahin, daß der Gläubiger aus der Uebernahme der Hypothek seitens des Käufers des Grundstücks ein persönliches Klagerecht gegen diesen nur dann erhalte, wenn er entweder der Uebernahme ausdrücklich beigetreten, mithin den Käufer als seinen neuen persönlichen Schuldner angenommen, oder wenn ihm der Verkäufer, also sein bisheriger persönlicher Schuldner, seinen aus der Uebernahme entstandenen Befreiungsanspruch gegen den Käufer cedirt habe. Die Cession des Anspruchs auf Befreiung bringt aber die Sache in eine eigenthümliche Lage. Mit Recht ist dagegen eingewendet worden, daß der Schuldner dem Gläubiger nicht das Recht cediren könne, daß jener von diesem frei werde, daß eine solche Cession eigentlich inhaltslos sei und der Gläubiger ein neues Recht dadurch nicht erwerbe. Die Praxis hat aus dieser Cession des Befreiungsanspruchs daher etwas Anderes

so erlangt [166]) der Gläubiger gegen den Erwerber die persön-

machen müssen; sie giebt dem Gläubiger auf Grund derselben direkt die persönliche Klage gegen den neuen Eigenthümer des Grundstücks auf Zahlung der Schuld.

Bei einer neuen Kodifikation des Hypothekenrechts kann aber die Frage nicht bei Seite gelassen werden, ob in diesem Punkt der gegenwärtige Rechtszustand unverändert aufrecht erhalten werden, oder ob man sich dem im Deutschen gemeinen Recht sich mehr und mehr durcharbeitenden Gewohnheitsrechte nähern soll, und ob man nicht insbesondere, wenn letzteres geschieht, den Intentionen der Parteien viel mehr entspricht. Neuere Legislationen und legislative Versuche haben diese Frage erörtert, und zwar allgemein, nicht gerade in der besonderen Beziehung auf die Uebernahme der Hypothekenforderungen. Das Sächsische Gesetzbuch §§ 1405. 432. 854 bewahrt noch den Standpunkt des Römischen Rechts: der Gläubiger erlangt eine direkte Klage gegen den Uebernehmer nur dann, wenn er dem Abkommen beigetreten ist. Der Bayerische Entwurf des Obligationsrechts Art. 159 bis 163 geht weiter. Er läßt den Beitritt nicht blos ausdrücklich geschehen, sondern auch aus Handlungen des Gläubigers, aus der Annahme von Zahlungen, die ihm der Uebernehmer leistet, aus Fristbewilligungen, die er diesem ertheilt, und aus der Klageerhebung gegen ihn folgern, und knüpft an die ausdrückliche oder stillschweigende Einwilligung des Gläubigers die wichtigere weitere Folge, daß der ursprüngliche Schuldner frei wird. Wenn aber schon die bloße Anstellung der Klage gegen den Uebernehmer die Folge hat, daß der ursprüngliche Schuldner frei wird, so ist damit das Prinzip, daß aus dem Uebernahmevertrag der ihm nicht ausdrücklich beigetretene Gläubiger ein direktes Klagerecht gegen den Uebernehmer erlangt, bereits vollständig zugegeben. Der deutsche Entwurf des Obligationenrechts Art. 213—215 bestimmt: „Hat Jemand einem Schuldner versprochen, dessen Gläubiger zu befriedigen, so kann der Letztere, unbeschadet seines Anspruchs an den Schuldner, von dem Zahlungsübernehmer Befriedigung verlangen."

Es läßt sich nun zwar nicht verkennen, daß, nachdem die Preußische Praxis auf Grund der Cession nach der Deklaration vom 21. März 1835 den Gläubiger für berechtigt hält, gegen den neuen Eigenthümer des Grundstücks unmittelbar auf Zahlung zu klagen, dem praktischen Bedürfniß im Wesentlichen genügt ist. Aber andererseits darf doch nicht übersehen werden, daß jene Cession theoretisch sich nicht rechtfertigen läßt; daß sie ein künstlicher Umweg ist, dessen Beibehaltung bei einer neuen Bearbeitung des Hypothekenrechts nicht gebilligt werden kann. Dazu treten praktische Erwägungen, um zu dem Entschlusse zu führen, die Cession fallen zu lassen und dem Gläubiger auch ohne dieselbe die persönliche Klage gegen den Uebernehmer der Schuld zu geben. Wenn der Käufer des Grundstücks, wie dies ganz regelmäßig geschieht, bei der Uebernahme der Hypotheken sich gegen seinen Verkäufer persönlich verpflichtet, ihn von der persönlichen Verbindlichkeit gegen den Gläubiger zu befreien, so geht offenbar *seine* Intention dahin, daß er nunmehr dem Gläubiger gegenüber nicht blos hypothekarisch, d. h. nur mit dem Grundstück für die Hypothek, sondern auch persönlich aus der Obligation Schuldner sein will.

liche Klage, auch wenn er dem Uebernahmevertrag nicht bei=

Ihm wird daher gewiß nicht zu nahe getreten, wenn das, was sein unzweifelhafter Wille ist, vom Gesetz als unmittelbare Folge seiner Verpflichtung hingestellt wird. Es kann sich nur fragen, ob dem Gläubiger damit gedient ist. Daß er in einem solchen Falle auch ohne jene künstliche Cession durch das Gesetz berechtigt wird, gegen den Uebernehmer zu klagen, ist für ihn ein Vortheil, weil er in einem Prozeß die persönliche und hypothekarische Klage anstellen kann, und neben dem Recht auf den Verkauf des Grundstücks gleichzeitig das Exekutionsrecht auf das übrige Vermögen des Eigenthümers erlangt. Zweifelhaft kann dieser Vortheil nur werden, wenn für ihn als Folge seines unmittelbaren persönlichen Klagerechts gegen den Uebernehmer der Verlust des persönlichen Klagerechts gegen den ursprünglichen Schuldner festgesetzt wird, denn der Uebernehmer kann weniger zahlungsfähig sein, als der ursprüngliche Schuldner. Ohne seinen Willen kann der Gläubiger offenbar in diese nachtheiligere Lage nicht gebracht werden, d. h. er kann zwar durch den Uebernahmevertrag zwischen dem Käufer und Verkäufer des Grundstücks auch ohne eigenen Beitritt die persönliche Klage gegen den Käufer erwerben, nicht aber seine persönliche Klage gegen den Verkäufer verlieren. Daraus folgt jedoch nur, daß ihm ein Wahlrecht bleiben muß zwischen der persönlichen Klage gegen den Einen oder Anderen, damit er die Möglichkeit hat, sich an den zahlungsfähigeren zu halten, wenn er bei dem Grundstück ausfällt; es folgt daraus aber nicht, daß er auch, nachdem er gewählt und den neuen Eigenthümer nicht blos mit der hypothekarischen, sondern auch mit der persönlichen Klage in Anspruch genommen, nun doch noch auf den ursprünglichen Schuldner muß zurückgreifen dürfen. Während das dem Gläubiger zustehende Wahlrecht ihn hinlänglich schützt, indem ihm selbst die Prüfung in die Hand gelegt wird, wo er sich am besten seine Befriedigung holen kann, würde ein späterer Rückgriff auf den alten Schuldner gegen diesen eine große Härte und Unbilligkeit enthalten, eine Unbilligkeit, die um so härter wird, wenn mehrfache Veräußerungen des Grundstücks dazwischen liegen, oder wenn seitdem der Schuldner gestorben, und seine Erben und Erbeserben kaum noch eine Kenntniß davon haben, daß ihre Erblasser früher ein Grundstück einmal besessen und auf dasselbe eine Hypothek bestellt hat, für deren Ausfall sie nunmehr noch, vielleicht kurz vor Ablauf der Verjährungszeit, aufkommen sollen. Man darf hierbei nicht außer Acht lassen, daß der Gläubiger bei der Hingabe des Kapitals gegen Hypothek zwar gewiß neben der Realsicherheit, die ihm das Grundstück bietet, fast immer auch die Personalsicherheit des Schuldners ins Auge fassen und um so eher geneigt sein wird, sein Kapital hinzugeben, wenn zur Realsicherheit noch eine gute Personalsicherheit hinzutritt. Aber die Erfahrung lehrt, daß der Gläubiger doch hauptsächlich sein Augenmerk auf den Erwerb der Hypothek richtet, daß ihm daneben die Person des Schuldners zurücktritt, daß er die Sicherheit des Grundstücks prüft, und wenn diese ihm genügend erscheint, er nicht weiter die Sicherheit der Person beachtet; — daß andererseits der Schuldner, der sein Grundstück für die Hypothek verpfändet, in der Regel damit allein die Sicherheit gewähren will, und daß er, wenn er das Grundstück veräußert und die Hypothek auf den Preis anrechnen läßt, aus

getreten ist.[167])

---

der Schuldverbindlichkeit herausgetreten zu sein meint. Die Intentionen beider Theile richten sich darauf, daß die Befriedigung der hypothekarischen Forderung aus dem Grundstück erfolgen soll, und dann rechtfertigt sich, wenn dem Gläubiger gegen den Uebernehmer auch ohne Beitritt oder Cession das direkte Klagerecht gegeben, und der erste persönliche Schuldner freigelassen wird, sobald der Gläubiger, nachdem er von dem Veräußerer die Uebernahme durch den Erwerber erfahren — was zu bewirken im Interesse des Veräußerers liegt —, dem neuen Schuldner gegenüber unthätig bleibt und dadurch an den Tag legt, daß er sich die Uebernahme gefallen läßt. Aus der bloßen Annahme der Zinsen oder aus der Bewilligung einer Frist für den neuen Schuldner würde sich eine solche Folgerung noch nicht mit Sicherheit ziehen lassen, wohl aber daraus, daß der Gläubiger das Kapital dem neuen Schuldner läßt, obschon er es ihm kündigen könnte, und deshalb ist im Gesetz vorgeschrieben, daß wenn ein Jahr lang die Kündigung nicht erfolgt, oder, wenn sie erfolgt ist, der Gläubiger nicht binnen sechs Monaten nach der Fälligkeit klagt, jene Folge eintreten soll. Das dagegen erhobene Bedenken, daß dadurch Kündigungen provozirt würden, kann für erheblich nicht erachtet werden, denn solche werden doch nur stattfinden, wenn dem Gläubiger der neue Schuldner nicht sicher erscheint, und dann sind sie an sich schon begründet."

c. In der Kommission des Herrenhauses — Bericht S. 56 — wurde der Antrag gestellt, hinter „Hypothek" die Worte „oder Grundschuld" hinzuzufügen, „um dadurch die Fortdauer der etwaigen persönlichen Klage gegen den Kontrahenten der Grundschuld zu verhindern. Ueberhaupt scheine das Verhältniß der Grundschuld zu der persönlichen Verpflichtung des Grundschuldners ein besonders schwieriges Problem. Es wurde erwidert, daß Wissenschaft und Judikatur dieses Problem gewiß zu lösen im Stande sein würden: man werde in der Konstituirung einer Grundschuld in der Regel eine Novation der früher bestehenden Verbindlichkeit finden können, welche durch die Hingabe des Grundschuldbriefes gleich einer Datio in solutum getilgt werde. Der Regierungskommissar widersprach dem Amendement, weil der persönliche Anspruch, welchen der Grundschuldgläubiger gegen den Veräußerer etwa habe, im Grundbuch keinen Anhalt und keine Publizität habe und daher aus der Uebernahme der Grundschuld die Uebernahme der persönlichen Verbindlichkeit wohl nicht gefolgert werden könne." Die Bestimmung findet also auf **Grundschulden keine** Anwendung. Soll eine Befreiung des Veräußerers von dem neben der Grundschuld bestehenden persönlichen Anspruch dadurch erfolgen, daß der Erwerber denselben übernimmt, so kann dies nur unter Zuziehung des Gläubigers im Wege der Expromission geschehen. (§ 400 Tit. 14. Thl. I. des Allg. Landrechts.)

[165]) Der Uebergang setzt die Anrechnung der Hypothek auf das Kaufgeld und nur diese voraus. Es muß daher ein **Kaufgeschäft** vorliegen. Dies ist selbstverständlich auch bei der nothwendigen Subhastation der Fall. Daß sich der Erwerber in dem Vertrage zur Befreiung des Veräußerers von einer persönlichen Schuld ausdrücklich verpflichtet, ist nicht erforderlich. — Die zweite Voraussetzung des Ueberganges ist der Erwerb des Eigenthums

Der Veräußerer wird von seiner persönlichen Verbindlichkeit

---

auf Seiten des Uebernehmers, — Eintragung auf Grund der Auflassung oder Zuschlagsbescheid.

[166]) Der Hypothekengläubiger erlangt die persönliche Klage gegen den Erwerber ipso jure — ohne dem Vertrage beizutreten und ohne daß es einer Abtretung („des Befreiungsanspruchs") von dem Veräußerer an ihn bedarf — mit dem Abschlusse des Vertrages. And. Mein. ist Achilles (a. a. O. S. 66 No. 41.). Indem er die Frage aufwirft, ob noch irgend eine Willensäußerung des Gläubigers hinzutreten muß, um das obligatorische Band zu knüpfen oder nicht, fährt er fort: „a. Ist die erstere Alternative zu bejahen, so ist das Recht des Hypothekengläubigers gegen den Erwerber der ferneren Einwirkung des Veräußerers und Erwerbers entzogen; beide dürfen den Vertrag in Ansehung der Verrechnung der Hypotheken auf das Kaufgeld nicht ändern; selbst wenn sie die Veräußerung rückgängig machen, behält der Gläubiger den durch dieselbe einmal erworbenen Anspruch. Diese Konsequenzen treten jedoch in Widerspruch mit der Lehre, daß die Parteien den willkürlich geschlossenen Vertrag auch willkürlich ändern und wieder aufheben können (A. L. R. I. 5 §§ 1. 385 ff.). Es scheint aber nicht die Absicht gewesen zu sein, diese Lehre zu modifiziren. b. Ein vertragsmäßiges Recht entsteht nicht ohne Wissen und Willen desjenigen, welcher berechtigt werden soll (A. L. R. I. 5. §§ 1. 78 ff.). Dies Prinzip läßt sich nur aufrecht erhalten, wenn man davon ausgeht, daß der Hypothekengläubiger den persönlichen Anspruch erst dadurch erwirbt, daß er seinen Willen, den Erwerber des ihm verpfändeten Grundstücks als seinen persönlichen Schuldner anzunehmen, zu erkennen giebt. Das Neue, welches der erste Satz des § 41 bringt, reduzirt sich dann darauf, daß es Seitens des Kontrahenten einer besonderen Bewilligung zum Beitritt des Hypothekengläubigers nicht mehr bedarf, diese Bewilligung vielmehr in dem Abschlusse des Vertrags gefunden werden muß, der Beitritt des Gläubigers vielmehr so lange, als die zu seinem Vortheil getroffene Abrede besteht, jederzeit erfolgen und selbst durch Anstellung der Klage gegen den Erwerber erklärt werden kann. Bei dieser Auslegung sind die Kontrahenten sehr wohl befugt, bis zur Erklärung (Anstellung der Klage) des Gläubigers die denselben berechtigende Stipulation wieder aufzuheben. Die Sache wird dann so angesehen, als habe der Gläubiger niemals das Recht gehabt, den ihm gebotenen Vortheil in Anspruch zu nehmen. Hat er aber seinen Beitritt erklärt, so bleibt ihm der Uebernehmer der Hypothek verhaftet, auch wenn derselbe das Eigenthum an dem Grundstück seinem Autor zurück überträgt. (§§ 1. 2. Vergl. übrigens das A. L. R. I. 14. § 399 ff." Wir vertreten die unter a. aufgeführte und im Eingang der Anmerkung aufgestellte Ansicht. Dieselbe kann nicht, wie geschehen, durch die Berufung auf die Willkür in der Abschließung und Aufhebung eines Vertrages widerlegt werden, insbesondere nicht durch eine Bezugnahme auf § 385 Tit. 5. Thl. I. A. L. R., da eine Erfüllung des Vertrages — ein Wechsel im Eigenthum — vorausgesetzt wird. Vergl. vorstehende Anmerk. Das Gesetz erklärt ausdrücklich, daß es eines Beitritts zu dem Vertrage Seitens des Vertrages nicht bedarf und würde sich deutlicher ausgedrückt haben, wenn ein Beitritt durch konkludente Handlungen die Vor-

frei [168]), wenn der Gläubiger nicht innerhalb eines Jahres, nach=

---

aussetzung des Erwerbes der persönlichen Klage sei. Nach allgemein gültigen Rechtsgrundsätzen kann ein Verlust — ein Nachtheil — dem Gläubiger durch Verträge Dritter nicht aufgedrungen werden; deshalb wird auch im zweiten Alinea eine — wenn auch nur stillschweigende — Zustimmung des Gläubigers erfordert, ehe er seine persönliche Klage gegen den Gläubiger verliert. Hiervon verschieden ist aber die Einräumung eines Vortheils; schon nach Röm. Recht muß man behaupten, daß die Verträge zu Gunsten eines Dritten diesem sofort und von selbst — ispo jure — das für ihn festgesetzte Recht gewähren und daß ihm der zugedachte Vortheil nicht durch nachträgliche Uebereinkunft der Paciscenten wieder entzogen werden kann L. 62 D. de pact. 2. 4.) —; unsere moderne Rechtsbildung strebt, diesen Satz zur vollen Geltung zu bringen und dies ist durch das Alinea 1 des § 41 für den vorausgesetzten Fall geschehen. Die Bezugnahme in den Motiven auf den deutschen Entwurf des Obligationenrechts berechtigt nicht zur Annahme der ferner in demselben aufgestellten Rechtssätze; das Verhältniß des Alinea 1 zu dem Alinea 2 drängt vielmehr zu unserer Auffassung, zumal andernfalls die Sache sich so gestalten kann, daß der Gläubiger die persönliche Klage gegen den bisherigen Schuldner verloren und gegen den Uebernehmer in Folge einer nachträglichen Aenderung des Vertrages nicht erworben hat noch erwerben kann. — Vergl. Unger, die Verträge zu Gunsten Dritter (Jahrb. für Dogmatik, Bd. 10 S. 64 ff., 88 ff., 107 ff.)

[167]) Die Klage des Hypothekengläubigers gegen den Erwerber ist die Klage aus dem Kaufvertrage, die sich mit der Klage aus dem der Hypothek unterliegenden Schuldverhältnisse deckt. (Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1870 S. 64.) Das unter Anm. 165 und 166 Gesagte wird bestätigt durch die in den Materialien nicht aufgeklärte Abweichung des ersten Alineas von den früheren Entwürfen. Nach diesem und dem Beschlusse des Hauses der Abgeordneten von 1870 lautet das Alinea: „Hat der Erwerber eines Grundstücks die auf demselben haftende Hypothek in Anrechnung auf das Kaufgeld übernommen und sich dabei zur Befreiung des Veräußerers von seiner persönlichen Schuld verpflichtet, so erlangt der Gläubiger gegen den Erwerber die persönliche Klage, auch wenn er dem Uebernahmevertrage nicht beigetreten ist, und ohne daß es einer Abtretung des Befreiungsanspruches vom Veräußerer an ihn bedarf."

[168]) Die Befreiung des Veräußerers tritt nach Ablauf der in den Alineas 2 und 3 bezeichneten Fristen ispo jure ein. Die Fristen sind als Verjährungsfristen aufzufassen. (§§ 500 ff. Tit. 9 Thl. I. des Allg. Landrechts.) — Es fragt sich, ob, wenn die Klage zwar angestellt, aber nicht gehörig verfolgt wird, der Verlust des Rechts eintritt, oder eine neue Verjährung anfängt. Die Schlußworte des zweiten Alineas „und binnen 6 Monaten nach der Fälligkeit eingeklagt", sind von der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 hinzugefügt, und heißt es zur Rechtfertigung in dem Berichte S. 64: „Wenn nämlich die Kündigung allein zur Reservirung des Anspruchs gegen den alten Schuldner ausreichend sein sollte, so würden voraussichtlich die Gläubiger sehr häufig von derselben Gebrauch machen, auch wenn sie die Absicht, ihre Hypotheken zu realisiren, gar nicht hätten. Sie würden es thun lediglich zur Er=

dem ihm der Veräußerer die Schuldübernahme bekannt gemacht [169]), die Hypothek dem Eigenthümer des Grundstücks gekündigt und binnen sechs Monaten nach der Fälligkeit eingeklagt hat.

Ist das Kündigungsrecht für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen oder an den Eintritt eines bestimmten Ereignisses geknüpft, so beginnt die Frist mit Ablauf der Zeit oder Eintritt des Ereignisses.

§. 42. [170])

Wenn eine Hypothek oder Grundschuld ungetheilt auf meh-

---

haltung ihres Anspruchs. Damit gehe der ganze Werth der neuen Vorschrift verloren. Deshalb müsse klar ausgesprochen werden, daß die Kündigung als wirksam nur erachtet werden könne, wenn die ernstliche Absicht der Einziehung der Forderungen vorhanden sei. Unterlasse der Gläubiger die rechtzeitige Kündigung oder unterlasse er die rechtzeitige Einziehung der gekündigten Forderung, so sei die Befreiung des alten Schuldners eingetreten. Nur auf diese Weise werde eine definitive Lösung der Rechtsbeziehungen Beider erreicht, während die Vorlage diese, und zwar auf dem Umwege einer dazwischen liegenden Kündigung, doch wieder für die ganze Verjährungszeit verlängere." Hiernach scheint die Annahme, daß die Nichtverfolgung der Klage den Verlust des Rechts zur Folge hat, begründet.

[169]) Die Bekanntmachung der Schuldübernahme muß durch den Veräußerer — den bisher persönlich Verpflichteten — oder dessen Bevollmächtigten geschehen. Die Bekanntmachung des Eigenthumswechsels, welche dem Grundbuchamte obliegt (§ 52 der Grundbuch-Ordn.), reicht nicht hin, da sie über die Schuldübernahme nichts enthält. Ein Antrag, daß mit der Bekanntmachung der Veräußerungsvertrag vorzulegen sei, ist abgelehnt (1870). Die Bekanntmachung wird jedoch die genaue Bezeichnung des Veräußerungsvertrages enthalten müssen, weil der Gläubiger sonst eine Klage gegen den Erwerber nicht begründen und also von der Gewährung und Ausübung eines Wahlrechts — vergl. Motive sub Anm. 164 b — nicht die Rede sein kann.

[170]) **a.** Die Konkurs-Ordnung vom 8. Mai 1855, deren Grundsätze in diesem Falle auch bei der Vertheilung von Kaufgeldern in nothwendiger Subhastation — § 72 der Subhast.-Ordnung v. 15. Mai 1869 — zur Anwendung kommen, bestimmt im § 56: „Wenn eine Forderung ungetheilt auf mehreren zur Konkursmasse gehörigen Grundstücken haftet, so ist bei Vertheilung der Kaufgelder nach folgenden Grundsätzen zu verfahren:

1. Der Gläubiger ist berechtigt, sich an die Kaufgelder jedes einzelnen Grundstücks wegen seiner ganzen Forderung zu halten.
2. Kommen die Kaufgelder aller oder einzelner Grundstücke gleichzeitig zur Vertheilung, so müssen von der Masse eines jeden dieser Grundstücke die der Forderung vorgehenden Posten abgerechnet und die verbleibenden Reste der einzelnen Massen zusammengerechnet werden; nach dem Verhältniß dieser Summe zu den einzelnen Masseresten ist alsdann die Forderung aus den einzelnen Massen antheilig zu berichtigen. Sind

reren Grundstücken haftet, so ist der Gläubiger berechtigt, sich an

---

die Grundstücke nur nach einem Gesammtgebote zugeschlagen, so werden die Taxwerthe der einzelnen Grundstücke der Berechnung zum Grunde gelegt.

3. Erfolgt die Vertheilung der Kaufgelder eines oder einiger Grundstücke früher, als die der übrigen, so wird von den Kaufgeldern der letzteren so viel auf die Forderung vertheilt, als daraus bei gleichzeitiger Vertheilung der Kaufgelder sämmtlicher verkauften Grundstücke auf die Forderung gefallen sein würde (Nr. 2). Der ermittelte Antheil kommt nach Befriedigung der Forderung den Gläubigern zu gut, welche auf den Grundstücken, deren Kaufgelder früher vertheilt worden sind, hinter der Forderung eingetragen waren und einen Ausfall erlitten haben. Dieser Anspruch der ausgefallenen Gläubiger ist sogleich nach jeder früheren Kaufgeldervertheilung in das Hypothekenbuch der übrigen Grundstücke bei der Forderung von Amtswegen einzutragen.
4. Verlangt der Gläubiger, vermöge des ihm nach Nr. 1 zustehenden Rechts, eine andere, als die unter Nr. 2 und 3 vorgeschriebene antheilige Befriedigung aus einer oder der andern Masse, so wird dadurch gleichwohl in dem Beitragsverhältnisse der einzelnen Massen unter sich nichts geändert, und es muß den Massen, welche zur Befriedigung des Gläubigers über ihren Antheil hergegeben haben, dieser Mehrbetrag aus den Massen, welche gar nichts oder weniger als ihren Antheil hergegeben haben, verhältnißmäßig erstattet werden."

Durch des Gesetz, die Abänderung einiger Bestimmungen der Konkurs-Ordnung vom 8. Mai 1855 betr., vom 12. März 1869 (Gesetz-Samml. S. 465 ff.) hat der § 56 folgende Fassung erhalten:

§ 56. „Wenn eine Forderung ungetheilt auf mehreren Grundstücken haftet, die sämmtlich oder von denen eins oder mehrere zur Konkursmasse gehören, so ist bei der Vertheilung der Kaufgelder nach folgenden Grundsätzen zu verfahren:

1. Der Gläubiger ist berechtigt, sich an die Kaufgelder jedes einzelnen Grundstücks wegen seiner ganzen Forderung zu halten.
2. Soweit der Gläubiger aus den Kaufgeldern eines Grundstücks seine Befriedigung erhält, erlischt die Korrealhypothek auf den mitverhafteten Grundstücken, und ist die Löschung derselben im Hypothekenbuche vom Subhastationsrichter von Amtswegen zu beantragen." Ferner:

Art. V. Der § 56 der neuen Fassung kommt auch hinsichtlich derjenigen Hypotheken, welche vor dem 1. Juli 1869 hinter einer Korrealhypothek eingetragen sind, zur Anwendung, jedoch mit der Beschränkung, daß der Gläubiger einer solchen Hypothek im Kaufgelderbelegungstermine darauf anzutragen berechtigt ist, den ihm nach § 56 der bisherigen Fassung von der Masse des mitverhafteten Grundstücks gebührenden Antheil zu ermitteln und ihm zu überweisen. In dem Falle der Nr. 3 des § 56 der bisherigen Fassung wird der ermittelte Antheil im Hypothekenbuche des mitverhafteten Grundstücks an der Stelle der Korrealhypothek für den Gläubiger eingetragen.

Bei dieser Ermittelung gilt als Kaufgeldsumme eines mitverhafteten, aber

jedes einzelne Grundstück wegen seiner ganzen Forderung zu

nicht zur Subhastation stehenden Grundstücks diejenige Summe, welche sich zu dem Betrage der auf diesem Grundstücke haftenden Grund- und Gebäudesteuer ebenso verhält, wie der Kaufpreis des subhastirten Grundstücks zu dem Betrage der auf diesem haftenden Grund- und Gebäudesteuer, oder wenn bereits mehrere mithaftende Grundstücke subhastirt sind, wie die Summe der Kaufpreise zu der Summe der Steuerbeträge. Hierbei ist derjenige Steuerbetrag maßgebend, welcher am 1. Juli 1869 auf den Grund stücken haftet.

Der Eigenthümer des mitverhafteten Grundstücks und die auf demselben hinter der Korrealhypothek eingetragenen Gläubiger sind befugt, in dem Ermittelungsverfahren ihr Interesse wahrzunehmen, und werden deshalb von dem anzusetzenden Termine benachrichtigt.

Art. VI. Nach der Vorschrift des Art. V. werden auch bei den auf Grund des § 56 der bisherigen Fassung in dem Hypothekenbuche eingetragenen Vermerken die den betheiligten Gläubigern zustehenden Summen auf den Antrag eines Gläubigers oder des Eigenthümers ermittelt und an der Stelle des Vermerks eingetragen. Der Antrag ist bei dem Subhastationsrichter, auf dessen Ersuchen der Vermerk eingetragen worden, zu stellen.

Art. VII. Für das Ermittelungsverfahren, mit Ausnahme der Prozeßverhandlungen über hervortretende Streitpunkte, und für die Umschreibung in dem Hypothekenbuche werden Gerichtskosten nicht angesetzt. Baare Auslagen sind von den Extrahenten einzuziehen."

b. Durch diesen Paragraphen wird die fernere Zuläſſigkeit der sog. Korrealhypotheken ausgesprochen. Die vielen Kontroversen, welche sich bei diesem Institute gebildet haben, und die in der Zulassung derselben vermeintlich liegende Verletzung des Spezialitätsprinzips haben Veranlassung gegeben, die Ausschließung dieser Hypotheken, entsprechend den Bestimmungen der Mecklenburgischen Hypotheken-Ordnung, zu fordern. Vergl. Entwurf eines Gesetzes über das Hypothekenwesen u. s. w., Motive S. 64 ff., § 89 des Entwurfs einer Grundbuch-Ordnung für Norddeutschland. — Die Motive 1871 rechtfertigen die Beibehaltung der Korrealhypotheken, wie folgt: „Das Verbot der sogenannten Korrealhypothek hat mit der Selbstständigkeit der Hypothek keinen irgend denkbaren Zusammenhang. Man könnte wohl das Bedenken haben, daß dieselbe dem Prinzip der Spezialität insofern widerspreche, als die nachstehenden Hypothekengläubiger des einzelnen Grundstücks nicht berechnen können, welche Summe ihnen vorgeht, d. i. welchen Beitrag das Kaufgeld des einzelnen der mitverhafteten Grundstücke zur Korrealhypothek künftig zu leisten haben wird. Dieses Bedenken aber ist im Wesentlichen nur durch die Bestimmungen der Konkurs-Ordnung § 56 hervorgerufen, weil durch dieses Gesetz ein unbekannter antheilweis r Beitrag eingeführt worden, und es ist daher mit Beseitigung dieses Gesetzes auch jenes Bedenken geschwunden (Gesetz vom 12. März 1869), und der Grundsatz wieder zu reiner Geltung gelangt, daß jedes der mitverpfändeten Grundstücke für die ganze Hypothek haftet. Jeder nachstehende Gläubiger weiß dann, daß ihm die ganze Hypothek vorgeht, und dem Prinzip der Spezialität tritt nichts entgegen. Die Korreal-

halten. [171])

hypothek aber in dieser klaren Form abzuschaffen, liegt kein Grund vor. Dagegen spricht schon der Umstand, daß dieselbe bei Parzellirungen der Grundstücke so zu sagen von selbst entsteht, und es gewiß nicht im Interesse des Kredits oder der Bodenkultur liegt, durch das Verbot der Korrealhypothek die Parzellirung der Grundstücke zu erschweren, in sehr vielen Fällen unmöglich zu machen. Auch der vertragsmäßigen Bestellung von Korrealhypotheken kann die Gesetzgebung nicht entgegentreten, weil sie, wo sie geschieht, ja immer die Bedingung des gewährten Kredits ist, mithin ihr Verbot die Gewährung des Kredits zum Nachtheil des Schuldners erschweren würde."

c. Die großen Verwickelungen, zu welchen die für das Subhastationsverfahren gegebenen Vorschriften der Konkurs-Ordnung §§ 56 u. 395 geführt haben, sind allgemein bekannt und noch dadurch gesteigert, daß die Praxis in diesen Vorschriften vielfach nicht eine blos für den Fall der Subhastation aus Billigkeitsrücksichten zu Gunsten der einer Korrealhypothek nachstehenden Gläubiger geschaffene Singularität, sondern die Anerkennung eines Rechtsprinzips, einer zwischen den mehreren verhafteten Grundstücken, bezüglich deren Eigenthümern und Hypothekengläubigern, vermöge der Korrealverhaftung gesetzlich begründeten Rechtsgemeinschaft finden zu müssen glaubte, und daß man Rechtssätze des Obligationenrechts, insbesondere die Grundsätze von Korrealverträgen ohne Weiteres auf das ganz andern Voraussetzungen unterliegende dingliche Verhältniß mehrerer für einen Anspruch hypothekarisch verhafteter Grundstücke anwendete. Für den Fall einer nothwendigen Subhastation ist dieser Auflassung bereits das Gesetz, die Abänderung einiger Bestimmungen der Konkurs-Ordnung vom 8. Mai 1855 betr., vom 12. März 1869 (Ges.-Samml. S 465—473) entgegengetreten. Dem § 56 der Konkurs-Ordnung in der Fassung dieses Gesetzes entsprechend disponirt der § 42 nunmehr generell über die Wirkungen der Korrealhypotheken. (Vergl. Hübener a. a. O. S. 68 ff.; Gruchot, Bd. 2 S. 161 ff., Bd. 5 S. 210 ff., 429 ff.; Preuß. Gerichtszeitung 1860 S. 45; Hinschius in der Anw.-Zeit. 1864 S. 25 ff.; v. Wilmowski, das. S. 153.)

d. Die Motive 1871 bemerken zum § 42: „Derselbe schließt sich an das Gesetz vom 12. März 1869 (Ges.-Samml. S. 465) an, welches den durch § 56 N. 2 der Konkurs-Ordnung gestörten Grundsatz von der Solidarhaft mehrerer verpfändeten Grundstücke für den Fall außerhalb des Konkurses und der Subhastation wiederhergestellt hat. Hat der Gläubiger von dem Eigenthümer des einen Grundstücks ganz oder zum Theil Befriedigung erhalten, so werden die andern Grundstücke so weit von der Gesammthaft frei. Es muß also Löschung der Hypothek erfolgen, und es kann dieselbe nicht den Eigenthümern der mitverhafteten Grundstücke als eigene anfallen, weil dadurch die nacheingetragenen Gläubiger in ihrem Rechte benachtheiligt werden würden." — Die übrigen Materialien geben keine nähere Aufklärung.

[171]) Das erste Alinea entspricht den §§ 443. 467. 468 Tit. 20 Thl. I. des Allgem. Landrechts. Aus dem Grundsatze folgt, daß der Gläubiger auch seinem Hypothekenrechte auf eins der Grundstücke ganz entsagen darf, ohne daß der Besitzer des anderen **ihm** den Einwand machen kann, daß er nur

Soweit der Gläubiger aus dem einen Grundstück seine Befriedigung erhalten hat, erlischt die Hypothek oder Grundschuld auf dem mitverhafteten Grundstück. Der Eigenthümer desselben erlangt nicht das Recht, über diese Post zu verfügen, oder sie für sich zu liquidiren.[172])

Bei den Vorschriften der Artikel V. VI. VII. des Gesetzes vom 12. März 1869. verbleibt es für dessen Geltungsbereich.

§. 43.

Der hypothekarische oder Grundschuldgläubiger, dessen Anspruch vollstreckbar geworden, hat das Recht, auf gerichtliche Zwangsverwaltung und gerichtliche Zwangsversteigerung anzutragen.[173])

---

nach Verhältniß des Werthes seines Grundstücks zu dem Werthe des freigegebenen zu zahlen brauche. § 437 Tit. 5 Thl. I. des Allgem. Landrechts (Entsch. Bd. 24 S. 100); Schultze in Gruchot's Beitr. u. s. w. Bd. 15. S. 16 ff.

[172]) **a.** Das zweite Alinea erkennt ein Erlöschen der Immobiliarschuld an ohne Löschung. (verb: erlischt). And. M. Achilles a. a. O. S 68 Not. 43 ohne Angabe von Gründen. Die Löschung ist nur bei Subhastationen von dem Subhastationsrichter von Amtswegen zu bewirken. Uebrigens erlangt nur der Eigenthümer sämmtlicher verhafteten Grundstücke durch Zahlung der Korreal-Immobiliarschuld ebenso wie durch Cession ein freies Verfügungsrecht über dieselben gemäß der §§ 63 ff. des Gesetzes. Achilles a. a. O. S. 68. Not. 44 hat sich der entgegengesetzten Ansicht — vergl Koch, Uebergang S. 88 124. Reskr. v. 6. Mai 1835. Jahrb. Bd. 45. S. 502. v. d. Hagen, Hypth. d. Eigenth. S. 98 ff. — unter Bezugnahme auf §§ 63 ff. angeschlossen. Wenn der Eigenthümer die Post auf dem Folium des einen Grundstücks löschen läßt oder eine Parzelle aus Mithaft entläßt, so kann er über die Korrealpost nicht mehr verfügen. Förster, Privatrecht Bd. III. S. 470, Anm. 73. 75. Die letzten Sätze haben übrigens zur Voraussetzung, daß postlocirte Gläubiger vorhanden sind.

b. Nach Lage des einzelnen Falls ist zu beurtheilen, ob die mehreren verhafteten Grundstücke zu einander in einem Korrealverhältnisse gemäß den §§ 424 ff. Tit. 5 Thl. I. des Allg. Landrechts stehen. Vergl. Entsch. Bd. 12 S. 168; Koch, Anm. 100, 100a. zu § 468 Tit. 20 Thl. I. des Allgemeinen Landrechts.

[173]) **a.** Vergl. § 5 der Subh.-Ordn. v. 15. März 1869, § 490 Tit. 20 Thl. I. des Allg. Landrechts. — „Die im letzten Paragraphen noch erwähnte Immission ist weggelassen, weil sie mit der Zeit ganz unpraktisch geworden, dem heutigen Verkehr auch nicht mehr entspricht. Der im Allgem. Landrecht noch in beschränkter Weise zugelassene außergerichtliche Verkauf durch den Gläubiger ist in diesem Gesetze nicht erwähnt und damit abgeschafft. Gegen ihn sprechen die Schwierigkeiten, welche in Betreff der Hypotheken anderer Personen dabei entstehen. Der Zusatz in Betreff der Antheilshypotheken

Haftet die Hypothek oder Grundschuld nur auf einem Antheil des Grundstücks, so kann nur der Antheil zur Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung gestellt werden. [174])

---

soll die Zweifel beseitigen, welche in der Praxis bei der Auslegung des § 74 Tit. 17 Thl. I. des Allg. Landrechts hervorgetreten sind." (Motive 1871 S. 63.) — Der außergerichtliche Verkauf des Pfandes ist nach dem Allgem. Landrecht nur im Falle einer bezüglichen Vereinbarung statthaft (§§ 29 ff. 217 ff. Tit. 20 a. a. O.). Daß ein derartiger Vertrag nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes ungültig oder nichtig sein soll, kann aus der über die Zwangsmittel disponirenden obigen Bestimmung nicht gefolgert werden. Philler, die Gesetzentwürfe u. s. w. in Gruchots Beitr. Bd. XIII. S. 891. — Vergleiche Einleitung S. 11. — Es kann jedoch jetzt nur der eingetragene Eigenthümer oder dessen Bevollmächtigter veräußern (auflassen) §§ 1. 2. d. Ges. und vermag deshalb ein solcher Vertrag für den Gläubiger kaum Vortheile zu bieten.

b. „In dem vorliegenden Gesetz geschieht des Eintrittsrechts (jus offerendi) und des Vorbehalts der Verwirkung (lex commissoria) keine Erwähnung. Beide Rechtsinstitute sind dadurch abgeschafft. Das Eintrittsrecht ist schon im System des Allg. Landrechts ziemlich bedeutungslos, da auch der spätere Hypothekengläubiger das Grundstück zum Verkauf bringen kann, und überdies der Gläubiger von jedem Dritten Zahlung annehmen muß. Es wird völlig bedeutungslos, wenn der Gläubiger, wie dies in diesem Gesetze vorgeschlagen ist, nach erhaltener Befriedigung dem Eigenthümer gegenüber verpflichtet ist, dem zahlenden Dritten Cession zu ertheilen. Dadurch wird leicht erreicht, daß der nacheingetragene Gläubiger eine vorstehende Hypothek erwerben kann. Ein Verbot der lex commissoria enthielt noch der Entwurf von 1868 § 50. Es mußte jedoch wegfallen in Folge der Aufhebung der Wuchergesetze, in deren Kategorie jenes Verbot offenbar gehört." (Motive.) Vergl. jedoch Einleit. S. 11.

[174]) **a.** Ueber die Immobiliarschulden auf ideellen Antheilen vergl. § 21 und Anmerkung zu demselben. Daß nur der ideelle Antheil zur Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung gestellt werden kann, ist im zweiten Alinea ausdrücklich bestimmt. (Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 7 S. 283.) Die ganze gemeinschaftliche Sache kann nur zur Subhastation gestellt werden mittelst der actio communi dividendo und diese kann der Gläubiger im exekutivischen Wege nur durch die vom Gerichte verfügte Cession erwerben. Förster, Priv.-R. Bd. I. S. 616. Bd. III. S. 255. — Nach gemein. Recht? s. Gruchot, Bd. 15 S. 759 ff. Bd. 16 S. 789 ff. — Bezüglich der Zwangsverwaltung wurde zwar in der Kommission des Hauses der Abgeordneten — 1870 — behauptet, „daß ein ideeller Antheil sich der Sequestration entzöge, von der Mehrheit der Kommission aber dies nicht für richtig erachtet. Der Sequester übe die nämlichen Verwaltungsbefugnisse u. s. w. wie der Miteigenthümer aus. Die für die praktische Handhabung sich ergebenden Schwierigkeiten werde die Praxis lösen." Bericht S. 65. — Die im § 73 Tit. 17 Thl. I. des Allg. Landrechts aufgestellte Bestimmung: „Auf den wirklichen Mitbesitz oder auf die Mitverwaltung der gemeinschaftlichen Sache kann der bloße, auch ding-

§. 44.

Der Antrag auf Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung ist auch dann zulässig, wenn seit der Zustellung der Klage ein Wechsel in der Person des Eigenthümers des Grundstücks eingetreten ist.[175])

§. 45.

Ein Vertrag zwischen dem hypothekarischen oder Grundschuldgläubiger und dem Eigenthümer, durch welchen Ersteren das Recht der Veräußerung zum Zweck ihrer Befriedigung entzogen wird, ist nichtig.[176])

---

liche Gläubiger eines Theilnehmers nicht Anspruch machen" — ist übrigens durch das Gesetz nicht aufgehoben; dem dinglichen Gläubiger hat eben nur das Recht gewährt werden sollen, die Nutzung des Grundstücks zu seiner Befriedigung in Anspruch zu nehmen, und zu diesem Zwecke im Wege des Zwangsverfahrens die Rechnungslegung und Herausgabe der Nutzung zu verlangen. Koch, Not. 45 zu § 71 I. 17 A. L. R. gegen Entscheid. des Ob.-Trib. Bd. 24 S. 81.) Auch die sich anschließende Bestimmung des § 74 kann nicht als beseitigt erachtet werden, sofern überhaupt die Veräußerungsbefugniß älter ist, als die Immobiliarschuld. Vergl. die Reskr. d. Just.-Min. vom 16. Juli und 27. Aug. 1821. Jahrb. Bd. 18 S. 11. — Die Bemerkung der Motive, daß das Alinea bestimmt sei, die Zweifel zu beseitigen, welche in der Praxis bei Auslegung des § 74, Tit. 17 Thl. I. des Allg. Landrechts hervorgetreten seien, beschränkt sich auf die durch das Gesetz ausdrücklich entschiedene Frage, ob das ganze Grundstück oder nur der ideelle Antheil zur Zwangsversteigerung gestellt werden kann.

b. Wie bei der Vertheilung der Kaufgelder in dem Zwangsverfahren für den Fall zu verfahren ist, wenn Immobiliarschulden sowohl auf dem ganzen Grundstücke als auf dem sub hasta gestellten Antheile haften, insbesondere ob in diesem Falle der Ersteher des Antheils denselben nach § 47 des Gesetzes frei von allen Schulden zu erwerben ein Recht hat, vgl. Wachler, Subhastations-Ordn. S. 206 ff.; Fürst, Ueber Antheilssubhastationen, in Gruchot's Beitr. Bd. 15. S. 165 ff.

[175]) Entscheidet eine bisherige Kontroverse. Vergl. § 9 Tit. 24 Thl. I. der Allg. Gerichts-Ordnung und Koch, Anmerkung zu diesem Paragraphen. § 6 Alinea 2 der Subhast.-Ordn. v. 15. März 1869.

[176]) **a.** „Ein solcher Vertrag widerstreitet direkt dem Inhalt des Hypothekenrechts. Die Veräußerung, welche sein alleiniger Inhalt ist, darf dem Gläubiger nicht entzogen werden. Wenn § 27 I. 20 des Allgem. Landrechts einen Vertrag, durch welchen dem Gläubiger das Veräußerungsrecht ganz versagt sein soll, dahin interpretirt, daß der Gläubiger nicht eher zur Veräußerung schreiten darf, als bis über das Vermögen des Schuldners Konkurs entstanden, so ist eine solche Auslegung des Willens der Kontrahenten, der in ihn etwas hineinlegt, was ihm widerspricht, nicht gerechtfertigt, vielmehr wird der Rechtszustand bestimmter, wenn den Kontrahenten verboten wird, einen

§. 46.

Der Eigenthümer ist berechtigt, bei der Zwangsversteigerung mitzubieten.[177]) Es muß [178]) jedoch, sobald ein Betheiligter [179])

---

derartigen Vertrag, der das Hypothekenrecht inhaltslos macht, abzuschließen." (Vergl. übrigens Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1870 S. 65.) Die §§ 26. 27 Tit. 20 Thl. I. A. L. R. sind somit aufgehoben.

b. „Das Allgem. Landrecht kennt außerdem die Revenüen-Hypothek, § 225. I. 20. Sie entsteht, entweder wenn sie ausdrücklich vorbedungen, oder wenn die Parteien verabredet haben, daß das Grundstück nicht verkauft werden soll, in Folge einer vom Gesetz aufgestellten Interpretation, § 26 I. 20, oder sie ist in einzelnen Fällen bei Lehn- und Fideikommißgütern zulässig, § 228 I. 18, §§ 80 ff. II. 4 des Allg. Landrechts. An den letzteren Bestimmungen wird durch das Gesetz natürlich nichts geändert, es hat aber im Uebrigen die vertragsmäßige Revenüen-Hypothek nicht aufgenommen. Ein praktisches Bedürfniß ist für sie nicht vorhanden, und sie komplizirt die Vertheilung der Kaufgelder, wenn sie neben Substanz-Hypotheken eingetragen ist." (Motive.) — Vergl. Anmerk. 145b. und Hübener, Reform u. s. w. S. 72. Die Bestellung einer Revenüen-Hypothek ist also nicht mehr zulässig.

[177]) **a.** Mehrere neuere Gesetzgebungen versagen dem Schuldner das Recht, bei der Zwangsversteigerung mitzubieten, als die Sächsische, die Mecklenburgische; auch nach dem in Hannover geltenden Rechte wird der Schuldner als Bieter nicht zugelassen, ebenso nach Kurhessischem Rechte, nach welchem der Schuldner, dessen Ehefrau und Kinder zu den gerichtskundig zahlungsunfähigen Personen gerechnet werden, die vom Mitbieten ausgeschlossen sind. Gemeinrechtlich ist die Frage in der Doktrin und Rechtsprechung noch bestrittener, wer eigentlich bei der nothwendigen Subhastation der Verkäufer ist, und ob, wenn der Gläubiger als solcher kraft seines Pfandrechts anzunehmen, er auch zugleich Käufer sein könne. Vergleiche Förster, Privatrecht Bd. III. S. 398 ff. In den früheren Entwürfen war mit Rücksicht auf die beabsichtigte Ausdehnung des Gesetzes auf die Gebietstheile des gemeinen Rechts den hypothekarischen Gläubigern, beziehungsweise den Extrahenten und Adhärenten der Subhastation das Recht des Mitbietens deshalb ausdrücklich beigelegt. In dem Entwurfe von 1871 und dem Gesetze hat diese Bestimmung keine Aufnahme gefunden. (§ 23 der Subhastations-Ordnung vom 15. März 1869, § 42 Tit. 20 Thl. I. des Allg. Landrechts.)

b. „Der § 46 gestattet dem Eigenthümer, als Bieter aufzutreten und durch ein Meistgebot sich im Eigenthum seines Grundstücks zu erhalten. Da er durch die Ausbietung desselben zum öffentlichen Verkauf noch nicht sein Eigenthum daran verliert, so versteht sich von selbst, daß er durch den auf sein Meistgebot ertheilten Zuschlag von ihm auch nicht das Eigenthum neu erworben wird, daß ihm nicht das Eigenthum an seinem eigenen Grundstück zugeschlagen, sondern daß durch das Erkenntniß nur ausgesprochen werden kann, daß ihm für das Meistgebot das Eigenthum zu belassen sei. In diesem Fall wird also das Subhastationsverfahren bis zu Ende durchgeführt und durch ein Erkenntniß abgeschlossen. Das scheint deshalb nöthig, weil sich Ope-

seiner Zulassung widerspricht, für sein jedesmaliges Gebot im

rationen bei dem Grundbuche daran knüpfen, und für diese das Erkenntniß mit der Verhandlung über die Berichtigung und Vertheilung der Kaufgelder die Grundlage zu bilden hat. Weil nämlich der Eigenthümer das Grundstück als Meistbietender mit Einwilligung der Gläubiger behält, so tritt er auch letzteren gegenüber in die Lage des Erstehers; er wird ihnen auf Höhe des Meistgebots, nicht darüber hinaus, verhaftet. Der dadurch nicht befriedigte Gläubiger fällt aus, büßt sein durch die Subhastation erschöpftes hypothekarisches Recht ein und behält nur seinen etwaigen persönlichen Anspruch auf Höhe seines Ausfalls." (Motive 1871 S. 63.) — Daß der meistbietend gebliebene Eigenthümer dann das Eigenthum frei von den Hypotheken, welche durch sein Gebot nicht gedeckt werden, behält, und daß der persönliche Anspruch der ausfallenden Gläubiger an ihn dadurch nicht geändert wird, war in den Entwürfen 1868 und 1869 ausdrücklich bestimmt, von der Kommission des Hauses der Abgeordneten von 1869/70 aber für selbstverständlich erachtet. — Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1870 S. 67.

[178]) Die Entwürfe von 1868 und 1869 gestatteten, entsprechend dem § 42 Tit. 20 Thl. I. des Allg. Landrechts, nur die Baarzahlung. Die Hinterlegung des Gebots durch kurshabende inländische Papiere zum Kurswerthe beschloß die Kommission des Hauses der Abgeordneten von 1869/70 für ausreichend zu erachten, verwarf aber einen Antrag, dem Eigenthümer auch die Anrechnung der für ihn innerhalb des Meistgebots eingetragenen Hypotheken zu gestatten. (Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1870 S. 67.) Diesen Beschlüssen entsprach die Fassung des Entwurfs von 1871. Es heißt in den Motiven: „§ 42 Tit. 20 Thl. I. des Allg. Landrechts verlangt noch Baarzahlung seitens des mitbietenden Schuldners; es erscheint auch nothwendig, dies besonders auszusprechen, weil die Subhastations-Interessenten gegen das Gebot eines zahlungsunfähigen Subhastaten geschützt werden und deshalb gegen seine Zahlung als Bieter ein Widerspruchsrecht erhalten müssen, was nur durch Baarzahlung beseitigt werden kann. Daß die Zahlung auch durch inländische, öffentliche, nicht außer Kurs gesetzte Papiere erfolgen kann, ist nicht bedenklich." (Motive 1871 S. 63.) — Das Herrenhaus stellte die Schuldverschreibungen des Deutschen Reiches den inländischen Papieren gleich und änderte die Fassung, welche lautete: „Er muß ..... erlegen", dahin ab: „Es muß für ..... eine Sicherheit erlegt werden", und zwar, „weil es nicht darauf ankomme, daß der Subhastat selbst die Kaution bestelle, sondern es genüge, wenn dieselbe für ihn bestellt werde." (Kommissionsbericht des Herrenhauses 1872 S. 57.) Die letzte Aenderung ist — ohne Erfolg — angefochten, weil die Exekution ohne vorgängigen Prozeß in die Kaution bei nicht erfolgender Zahlung des Kaufpreises nicht vollstreckt werden könne. (Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1872 S. 45.) Die Erlegung des Meistgebots in Werthpapieren, mag sie von dem Subhastaten oder einem Dritten erfolgen, wird als Zahlung der Summe, für welche der Besitzer das Pfand einlösen kann, wie dies auch in der obigen Stelle der Motive geschieht, aufzufassen und zu behandeln sein, so daß etwaige Gläubiger des Hinterlegers sie unter keinen Umständen zum Nachtheil der dinglich Berech-

Termine eine Sicherheit baar oder in inländischen öffentlichen[180]) nicht außer Umlauf gesetzten Papieren einschließlich der Schuldverschreibungen des Deutschen Reiches erlegt werden. Diese Papiere müssen mit den laufenden Zinsscheinen[181]) und Talons eingereicht werden und sind nach dem Börsenpreise zu berechnen. Wenn der Eigenthümer der Meistbietende geblieben und ein begründeter Widerspruch nicht erfolgt ist, so wird durch Erkenntniß ausgesprochen, daß ihm das Eigenthum an dem Grundstück zu belassen sei.[182])

§. 47.

Der Ersteher erwirbt das Eigenthum frei von allen Hypotheken und Grundschulden.[183]) Diejenigen Gebrauchs- und

---

tigten mehr in Anspruch nehmen können. Auch wird es sich empfehlen, daß vor dem Schlusse des Bietungstermins der Subhastationsrichter mit den Interessenten feststellt, ob das Kaufgeld vor oder in dem Kaufgelderbelegungstermine gegen Rückgabe der Papiere baar gezahlt werden, oder ob, auf welche Weise und zu welcher Zeit die Papiere gegen baares Geld umgesetzt werden sollen. (Vergl. § 28. Tit. 16 Thl. I. A. L.-R.) — § 23 d. Subhast.-Ordn. v. 15. März 1869.

[179]) Nach § 42 I. 20 A.-L. R. war ein Gebot des Schuldners überhaupt nur gegen baare Zahlung zulässig. Es bedurfte keines Antrags oder Widerspruchs, hingegen konnten die Interessenten durch Vereinbarung auch von der Zahlung absehen und Gebote des Schuldners unter anderer oder gar keiner Kautionsbestellung zulassen. (Erk. v. 14. Mai 1850 und 7. Dezember 1851, Just.-Min.-Bl. 1853 S. 116.) Der § 46 fordert die Hinterlegung nur, sobald ein Betheiligter der Zulassung des Schuldners widerspricht. Als Betheiligte werden aber die Interessenten, deren Recht durch den Zuschlag berührt wird, — § 22 der Subhastations-Ordnung vom 15. März 1869 — nur so weit angesehen werden können, als sie in einem bereits hinterlegten minderen Gebote nicht ihre vollständige Sicherheit finden. Betheiligt ist jeder Einzelne nur, soweit sein Interesse reicht. Deckt der Eigenthümer das Interesse der sämmtlichen Berechtigten im Termine, so hat Niemand unter ihnen noch ein Recht zum Widerspruche. Das Interesse nicht erschienener Interessenten ist nicht zu berücksichtigen. (Vergl. Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1870 S. 67.)

[180]) Zu den öffentlichen inländischen Papieren sind die von der Preußischen Hauptbank auf eine bestimmte Person ausgestellten Obligationen nicht zu rechnen. (Erkenntniß des Ober-Tribunals vom 19. Oktober 1868, Entscheidungen Bd. 60 S. 388.)

[181]) Ueber das Fehlen des nächstfälligen Zinsscheins vergl. Wachler, Subhastations-Ordnung 2. A. S. 68.

[182]) Vergl. Anmerk. 177.

[183]) Der Paragraph spricht den dem jetzt geltenden Recht entsprechenden Grundsatz aus, daß die Einleitung der Subhastation alle Hypotheken

Nutzungsrechte, welche nach §§. 8. 142. des Allgemeinen Berggesetzes vom 25. Juni 1865. im Wege des Zwangsverfahrens gegen den Eigenthümer des Grundstücks erworben werden können, gehen als Lasten auf den Ersteher über, sofern dieselben vor Einleitung der Zwangsversteigerung durch Besitzergreifung die Eigenschaft dinglicher Rechte erlangt haben.[184])

Dingliche Lasten anderer Art, welche aus privatrechtlichen Titeln herrühren, müssen von dem Ersteher übernommen werden, wenn denselben keine Hypothek oder Grundschuld vorgeht. Gebote, durch welche der Bietende sich zur Uebernahme derartiger, einer Hypothek oder Grundschuld nachstehender Lasten bereit erklärt, dürfen nur dann berücksichtigt werden, wenn dieselben zugleich für sämmtliche der zu übernehmenden Last vorgehende

---

fällig macht und der Ersteher ein reines Blatt erhält, selbstredend, sofern er nicht Hypotheken oder Grundschulden in rationem pretii übernimmt oder mit Kaufgeldern im Rückstande bleibt, welche von Amtswegen zur Eintragung gebracht werden müssen. Derselbe Grundsatz gilt in den meisten deutschen Landesgesetzen (namentlich in denen von Mecklenburg, Königreich Sachsen, den Thüringischen Staaten, Bayern, Württemberg), ist aber in neuerer Zeit lebhaft angegriffen. Das Herrenhaus hat, um den Grundsatz nicht nochmals zu sanktioniren, bei der ersten Berathung den § 47 abgelehnt und seine Ansicht durch eine Resolution dahin ausgesprochen, daß bei der zu veranlassenden Umarbeitung der Subhastations-Ordnung rücksichtlich der hier vorliegenden Frage von dem Grundsatze auszugehen sei: bei der nothwendigen Subhastation die Forderungen voreingetragener Gläubiger nicht unbedingt zur Zahlung zu bringen. Auch im Hause der Abgeordneten ist der Grundsatz sowohl bei den Berathungen im Jahre 1869 als im Jahre 1872 angefochten. Die Frage bei deren Lösung nicht blos rechtliche, sondern vornehmlich auch volkswirthschaftliche Gesichtspunkte in Betracht kommen, ist eingehend erörtert in der den Motiven von 1871 beigefügten Denkschrift der Staatsregierung. Dieselbe spricht sich für die Beibehaltung des Grundsatzes des bisherigen Rechts aus. Motive 1871 S. 64, 71 ff. — Vergl. die Aufsätze in Behrend, Zeitschrift Bd. 4 S. 498 ff.; Gruchot, Beitr. Bd. 15 S. 6 ff. — Von dem entgegengesetzten Grundsatze geht § 138 des Hypotheken-Gesetzes für Neuvorpommern aus.

[184]) Was die bergrechtlichen Gebrauchs- und Nutzungsrechte angeht, so rechtfertigt sich die bezügliche Bestimmung dadurch, daß diese Rechte jeder Zeit durch das Zwangsverfahren wiederhergestellt werden können, die Entschädigung des Grundeigenthümers aber durch jährliche Rente stattfindet. Es erscheint daher zwecklos, erstere durch die Subhastation erlöschen zu lassen, abgesehen davon, daß hierdurch der Betrieb des Bergwerks sehr bedenkliche Störungen und Unterbrechungen erleiden könnte. (Motive 1868 S. 76.) Vergl. Klostermann, Allg. Berggesetz 2. Aufl. S. 97, 272, 262 ff.

Hypotheken oder Grundschulden vollständige Deckung gewähren.

§. 48.

Ein Vertrag, durch welchen sich der Eigenthümer einem Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger gegenüber verpflichtet, das Grundstück nicht weiter zu belasten, ist nichtig.[185])

§. 49.

Beschränkungen des eingetragenen Gläubigers in der Verfügung über die Hypothek oder Grundschuld erlangen Rechtswirkung gegen Dritte nur, wenn dieselben bei Hypotheken im Grundbuch eingetragen oder bei Grundschulden auf dem Grund-

---

[185]) Pactum de non amplius oppignorando. — l. 7 § 2 D. de distract. pignor. (XX, 5.) Dazu: Dernburg, Pfandrecht. Bd. II. S. 20 ff. — § 24, § 439 Tit. 20 Thl. 1 des Allg. Landrechts. — v. Kamptz, Jahrb. Bd. LII. S. 37, Bd. XLI. S. 60. — Vergl. Kommissionsbericht des Hauses der Abgeordneten 1870 S. 57. Die Belastung kann auch nicht von dem Konsense des Hypotheken- oder Grundschuldgläubigers abhängig gemacht werden. (Reskript des Justiz-Minist. vom 14. Februar 1834 — Jahrb. Bd. XLIII. S. 97.) — Die Worte „dem Hypotheken- oder Grundschuldgläubiger gegenüber" und „weiter" ergeben unzweifelhaft, daß, wenn z. B. bei einem Gutsüberlassungsvertrage zwischen Vater und Sohn dem Uebernehmer die Verpflichtung auferlegt wird, ohne Zustimmung des Veräußerers gewisse Dispositionen, als die Konstituirung von Hypotheken u. s. w. nicht vornehmen zu dürfen, eine derartige Vereinbarung nicht unter diesen Paragraphen fällt, sondern als Dispositionsbeschränkung aufzufassen ist. — Vergl. Striethorst, Arch. Bd. 11. S. 30. — Das Verbot ist in der Praxis analog ausgedehnt auf Belastungen zur zweiten Abtheilung. (Reskript vom 21. Oktober 1842 — Just.-Min.-Bl. S. 331.) — Achilles a. a. O. S. 75 merkt an: „Das Pactum hat die Natur einer gesetzlich unerlaubten Bedingung. Es gilt daher nicht etwa für nicht geschrieben, sondern entkräftet die Willenserklärung. — A. L. R. I. 4. §§ 6, 136, 137, I. 5. §§ 227, 228. —" Soweit der Nebenvertrag nachträglich — nach vorgängiger Bestellung der Hypothek oder Grundschuld — geschlossen wird, ist selbstverständlich nur dieser Nebenvertrag nichtig. Diesen Fall setzt streng genommen der § 48 seiner Fassung nach ebenso voraus, als § 439, Tit. 20, Thl. I. A. L. R. Damit soll aber nicht gesagt sein, daß der Paragraph dann keine Anwendung finde, wenn das Pactum zugleich bei Bestellung der Hypothek oder Grundschuld geschlossen wird. In diesem Falle ist aber zunächst — thatsächlich — zu prüfen, ob das Pactum mit dem Hauptvertrage ein zusammenhängendes, nicht zu trennendes Ganze bildet; anderenfalls ist der Nebenvertrag kein Bestandtheil des Hauptvertrages und bleibt dieser unbetroffen, wenn auch ersterer hinfällig ist. Koch, Anm. zu § 228. I. 5. A. L. R. — Uebrigens hat der Gläubiger an dem Vertrage nach § 48 insofern ein Interesse, als im Falle der Unzulänglichkeit der Kaufgelder durch spätere Belastungen er nur zweijährige Zinsrückstände erhält. Anm. 125. Ueber das Interesse nach Röm. Recht s. Dernburg a. a. O. Bd. II. S. 21.

schuldbrief vermerkt sind oder wenn sie den Dritten bei Erwerb ihres Rechts an dem Grundstück bekannt waren.

Die Eintragung erfolgt entweder mit Bewilligung des Gläubigers, oder auf Ersuchen einer zuständigen Behörde.[186])

§. 50.[187])

Erhebliche Verschlechterungen[188]) des Grundstücks, durch welche die Sicherheit des Gläubigers gefährdet wird, berechtigen denselben, bei dem Prozeßrichter Sicherungsmaßregeln[189]) zu beantragen, auch[190]) seine Befriedigung vor der Verfallzeit zu fordern.[191])

---

[186]) Vergl. §§ 11, 13, 14, 38 des Gesetzes. Auf Grund eines rechtskräftigen Erkenntnisses kann die Eintragung ohne Vermittelung des Prozeßrichters nicht erfolgen. — Auch die hier in Rede stehenden Beschränkungen sollten nach dem Entwurfe nur durch Eintragung Rechtswirkung gegen Dritte erlangen. — Der § 91 der Grundbuch-Ordnung ergiebt, daß die Beibringung der Urkunde zur Eintragung der Verfügungsbeschränkung in allen Fällen nothwendig ist.

[187]) §§ 441, 442, I. 20 des Allg. Landrechts. — Dernburg, Pfandrecht Bd. II. S. 4.

[188]) Das Allgem. Landrecht macht die dem Hypothekengläubiger hier gegebenen Befugnisse abhängig von der Schmälerung seiner Sicherheit „durch erhebliche Verringerungen der Substanz der Sache" und gab dadurch zu vielen Zweifeln Veranlassung, ob gewisse Handlungen, die unbedenklich als Verschlechterung der Sache zu betrachten, auch als Substanzverringerungen angesehen werden könnten.

[189]) Im Wege des Arrestes. § 12. Tit. 29. Thl. I. Allg. Ger.-Ordn. Ob der Arrest für gerechtfertigt zu erachten, oder definitiv aufzuheben, wird im ordentlichen Rechtswege entschieden, so daß also in Betreff der Rechtsmittel die Bestimmungen über schleunige Rechtsmittel nach § 27 d. Verordn. v. 21. Juli 1846 keine Anwendung finden. Es ist irrig, aus dem § 12 a. a. O. zu folgern, daß ein Arrest wegen einer Hypothek nur dann zulässig sei, wenn die Forderung selbst zurückverlangt und eingeklagt wird. Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 39. S. 122, Striethorst, Archiv, Bd. 30. S. 184, Bd. 50. S. 248. Die auf Sicherungsmaßregeln gerichtete Klage ist die hypothekarische, geht also auch gegen den Dritten, mit welchem sich der Eigenthümer des Grundstücks in die dem Gläubiger nachtheiligen Dispositionen eingelassen hat. Striethorst, Archiv, Bd. 65. S. 98. — Für die Klage ist der dingliche Gerichtsstand begründet. Striethorst, Arch. Bd. 65. S. 102 u. 104.

[190]) Das Wort „auch" ergiebt, daß der gefährdete Gläubiger Beides zugleich fordern kann, Sicherungsmaßregeln und auch seine Befriedigung vor der Verfallzeit. Die §§ 441. 442 a. a. O. geben ihm nur ein Recht, entweder die Befriedigung vor der Verfallzeit zu verlangen, oder, wenn er dies nicht will oder kann, auf Sicherungsmaßregeln zu bestehen.

[191]) Den Landschaften und mehreren mit korporativen Rechten versehenen

§. 51.

An den bestehenden Vorschriften über die unter Aufsicht einer Behörde zu bewirkende Verwendung der dem Grundstückseigenthümer zufallenden Kapitalien im Interesse der dinglich Berechtigten wird durch dieses Gesetz nichts geändert. [192])

5. Von dem Uebergang der Hypotheken und Grundschulden.

§. 52.

Die Hypothek kann nur gemeinsam mit dem persönlichen Recht abgetreten werden.

Wird eine zur Sicherung eines persönlichen Rechts dienende Grundschuld ohne den persönlichen Anspruch abgetreten, so erlischt letzterer. [193])

Kreditinstituten sind in den Reglements und Statuten für den beregten Fall besondere Rechte eingeräumt. Dieselben werden als durch die salvatorische Bestimmung des § 71 geschützt anzusehen sein. (Komm.-Bericht des Herrenhauses.)

[192]) Vergl. §§ 460—465. I. 20. A. L.-R. — Bezüglich der Gemeinheitstheilungen, Ablösungen und Regulirungen gutsherrlich-bäuerlicher Verhältnisse: Gemeinh.-Theil.-Ordn. v. 7. Juni 1821 (Ges.-S. S. 53 ff.) §§ 76. 147—149, — Gesetz wegen Sicherstellung u. s. w. vom 29. Juni 1835 (Ges.-Samml. S. 135) — §§ 110. 111. 112 des Ablös.-Gesetzes v. 2. März 1850. — Art. 15 des Ergänz.-Ges. v. 2. März 1850 z. Gemeinh.-Theil.-Ordn. — der Eisenbahnen: § 15 d. Ges. vom 3. November 1838. (Ges.-Samml. S. 105), — der Chaussee- und Flußbauten: Verordn. v. 8. Aug. 1832 für die Kurmark (Ges.-Samml. S. 202), Kab.-O. v. 17. Febr. 1833 für Preußen (G.-S., S. 33), Kab.-O. v. 22. Aug. 1833 für Posen (G.-S., S. 117), Kab.-O. v. 18. Okt. 1834 für Sachsen (G.-S., S. 179), Kab.-O. vom 26. Dezbr. 1833 für Brandenburg, Preußen und Posen (G.-S. 1834. S. 8), Kab.-O. v. 25. März 1837 für Schlesien und Pommern, ausschließlich Neuvorpommern (G.-S., S. 69), Kab.-O. v. 8. Dezbr. 1837 für Westfalen (G.-S. 1838. S. 6). — Vergl. § 71 d. Grundb.-Ordn.

[193]) **a.** In der Regierungsvorlage lautete der Paragraph: „Das mit der Hypothek verbundene persönliche Recht kann nur gemeinsam mit der Hypothek, diese dagegen ohne das persönliche Recht abgetreten werden. Geschieht letzteres, so erlischt der persönliche Anspruch." Die Motive bemerken: „Wenn der ursprüngliche Gläubiger nur die Hypothek abtritt, sein Cessionar also nur die hypothekarische Klage erwirbt, so muß der Schuldner, um nicht in die Gefahr zu gerathen, doppelt zu leisten, gegen die persönliche Klage des ursprünglichen Gläubigers gesichert werden, d. h. letzterer muß in Folge der Cession des Hypothekenrechts die persönliche Klage einbüßen, und der Schuldner ist berechtigt, der persönlichen Klage des ursprünglichen Gläubigers die Einrede entgegenzusetzen, daß er die Hypothek abgetreten habe. Nach dem bestehenden

Recht, welches den accessorischen Charakter der Hypothek festhält, ist die Abtretung der Hypothek allein unter Zurückbehaltung des persönlichen Anspruchs undenkbar. Eine solche Trennung der Obligation und Hypothek unter zwei verschiedene Gläubiger wird erst möglich und für den Schuldner gefährlich, wenn man den Fortbestand der Hypothek sich unabhängig denkt von der Obligation, und deshalb tritt das Bedürfniß hervor, den Schuldner zu schützen. Der Schuldner bedarf aber noch nach einer anderen Richtung des Schutzes gegen die Nachtheile, welche aus der Ablösung der hypothekarischen Klage von der persönlichen ihm erwachsen können. Würde dem Gläubiger gestattet, den persönlichen Anspruch abzutreten und sich die Hypothek zurückzubehalten, so würde der Schuldner ebenfalls der Gefahr ausgesetzt sein, an zwei Gläubiger, also doppelt zu leisten. Daher muß dem Gläubiger untersagt werden, den persönlichen Anspruch ohne die Hypothek abzutreten. Wenn dagegen das Bedenken erhoben worden ist, daß die Folge eines solchen Verbots die Lahmlegung des Verkehrs mit persönlichen Forderungen sein, daß Niemand mehr die Cession einer solchen annehmen würde, weil er nicht wissen könne, ob vorher für die Forderung Hypothek bestellt und in Folge deren Cession Erstere klaglos geworden, so wird dieser Einwand dadurch beseitigt, daß bei jeder Cession einer persönlichen Forderung der Cedent die Verpflichtung hat, für nomen verum zu haften, er haftet daher auch dafür, daß die von ihm abgetretene Forderung nicht in Folge der abgelösten Cession der Hypothek das Klagerecht verloren habe."

Die Kommission des Herrenhauses berichtet: „Nach dem bestehenden Recht kann eine Hypothek wegen ihrer accessorischen Natur nur in Verbindung mit der persönlichen Forderung, zu deren Sicherheit sie bestellt ist, abgetreten werden. Hierbei muß es lediglich verbleiben, da der accessorische Charakter der Hypothek nach den Beschlüssen der Kommission aufrecht erhalten ist. Die Grundschuld aber ruft das Dilemma hervor, daß dieselbe, obwohl ihr ebenfalls meistens eine persönliche Schuldverbindlichkeit zum Grunde liegen wird, ohne die persönliche Forderung abgetreten werden, der Schuldner also in die Lage kommen könnte, einmal dem Grundschuldgläubiger und zweitens dem persönlichen Gläubiger gegenüberzustehen und doppelt zahlen zu müssen. Der Gesetzentwurf untersagt daher dem Gläubiger, die Grundschuld ohne den persönlichen Anspruch, zu dessen Sicherung dieselbe bestellt ist, abzutreten und bestimmt, daß wenn dies doch geschehen, Letzterer erlöschen solle. Der Schuldner ist mithin berechtigt, der persönlichen Klage des ursprünglichen Gläubigers den Einwand entgegenzusetzen, daß derselbe die damit in Verbindung stehende Grundschuld abgetreten habe und dadurch dessen Anspruch zu beseitigen. Der Gläubiger wird dann durch Vorlegung des Grundschuldbriefs seine Legitimation und daß er noch Inhaber der Forderung sei, zu beweisen haben. Da in der Regel aus der Schuldurkunde sich ergeben wird, welche Grundschuld damit in Verbindung gesetzt ist, so wird die Substantiirung des Einwandes für den Schuldner auch meistens nicht schwierig sein." In Anerkennung vorstehender Gründe und im Einverständniß mit dem Regierungskommissar wurde der Paragraph in der Fassung des Gesetzes angenommen.

b. Der erste Satz folgt selbstverständlich aus der accessorischen Natur

§. 53.

Die Eintragung der Abtretung oder Verpfändung einer Hypothek oder Grundschuld darf nur auf Grund der Bewilligung des Gläubigers oder seiner rechtskräftigen Verurtheilung zur Bewilligung oder auf Grund eines Ersuchens einer zuständigen Behörde gegen den eingetragenen Gläubiger erfolgen. [194])

---

der Hypothek. Der zweite Satz enthält neues Recht bezüglich der Grundschulden, welche zur Sicherheit eines persönlichen Rechts dienen, also auch der Grundschulden, die der Eigenthümer auf seinen Namen hat eintragen lassen, zur Sicherstellung eines persönlichen Rechts aber weiter begeben hat. Der Gläubiger hat in diesen Fällen zwei Rechte, einen persönlichen und einen dinglichen Anspruch. Die Abtretung des persönlichen Rechts ohne die Grundschuld ist nicht — wie in der Vorlage — unzulässig erklärt; der Schuldner hat jedoch gegen die Klage des Cessionars den Einwand aus der Bestellung der Grundschuld. Die Abtretung der Grundschuld ohne den persönlichen Anspruch hat das Erlöschen der letzteren zur Folge, jedoch wohl nur so weit, als sich Anspruch und Grundschulden decken. Wenn auch der Cedent einer persönlichen Forderung stets für nomen verum zu haften hat, so macht die Bestimmung doch eine größere Sorgfalt bei dem Erwerbe persönlicher Forderungen nothwendig. Erheblich erscheint die Frage, wie sich in allen Fällen der Schuldner den Beweis sichert, daß die Grundschuld zur Sicherheit des persönlichen Anspruches dient, beziehungsweise gedient hat. Die Verbindung der Urkunde über den persönlichen Anspruch mit dem Grundschuldbriefe ist nicht zulässig, auch darf in der Eintragungsbewilligung — nach Analogie des die Auflassung betreffenden § 48 der Grundbuch-Ordnung — eine bezügliche Angabe nicht enthalten sein. Hingegen wird sich der Schuldner die urkundliche Einbringung des erwähnten Identitäts-Beweises dadurch sichern können, daß er in der Urkunde über das persönliche Recht die Bemerkung aufnehmen läßt, daß zur Sicherheit der hier verbrieften Forderung eine Grundschuld bestellt sei, oder nach Empfang des Grundschuldbriefes eine ganz genaue Notiz über die erfolgte Eintragung auf die Schuldurkunde setzt und geeigneten Falls beglaubigen läßt. — Vergl. Ber. d. Komm. des H. d. Abg. 1870. S. 70. — Hübener, Reform u. s. w. S. 36 ff. — Behrend, Zeitsch. Bd. 3. S. 772. — Die Wechselordnung enthält eine dem § 52 analoge Bestimmung nicht.

[194]) Vergl. §§ 79—81 d. Grundb.-Ordn. — Aus der Fassung der Paragraphen könnte man, wie in der ersten Ausgabe geschehen (s. auch Philler, a. a. O. S. 26 No. 110), folgern, daß Cessionen und Verpfändungen — abweichend von dem bisherigen Recht — zu ihrer vollen Wirkung beim Grundbuche die Bewilligung der Eintragung — clausula intabulandi — erfordern und nur ein Erkenntniß, welches den Gläubiger zur Bewilligung der Umschreibung verurtheilt, zur Eintragung ausreicht. Die angezogenen Paragraphen der Grundb.-Ordn. gestatten jedoch eine weniger strenge Auffassung. Vergl. bezüglich dieser Frage die Anmerk. 98 über das Konsensprinzip.

§. 54.

Der Erwerb der Hypothek oder Grundschuld durch Abtretung und die Wirksamkeit der Verpfändung derselben hängt nicht von der Eintragung ab.[195])

§. 55.

Grundschulden können ohne Nennung des Erwerbers abgetreten werden (Blankoabtretung).[196])

---

[195]) **a.** § 513 I. 20 A. L. R. — „Der Entwurf von 1864 hatte den Grundsatz angenommen, daß jede Abtretung der Hypothek eingetragen werden muß, und von der Eintragung den Erwerb der Hypothek abhängig gemacht. Nach dem geltenden Recht bedürfen die Cessionen der Eintragung nicht, der nicht eingetragene Cessionar riskirt nur gewisse Nachtheile, die ihm daraus erwachsen können, daß sein Erwerb der Hypothek durch die Eintragung nicht öffentlich geworden. Das Gesetz schließt sich dem hier geltenden Recht an." (Motive.)

b. Auch zur Anstellung der hypothekarischen Klage ist die vorherige Eintragung der Abtretung nicht erforderlich. „Man hat zwar verlangt, mit der Klage nur Denjenigen zuzulassen, der als Gläubiger bei der Hypothek namentlich eingetragen ist, so daß der nicht eingetragene Cessionar, wenn er sich auch durch urkundliche Cessionen und Vorlegung der Hypothekenurkunde legitimiren kann, abgewiesen werden müßte. Der rechtfertigende Grund soll darin liegen, daß in einzelnen Fällen der Prozeßrichter die Legitimation für berichtigt angenommen hat, wo sie der strenger richtende Hypothekenrichter bemängelt hat, und es daher dann gekommen sei, daß der Beklagte, nachdem er die Hypothek bezahlt, ihre Löschung nicht habe erlangen können. Die Gutachten der Gerichte haben aber solche Fälle nicht nachgewiesen, jedenfalls sind sie so außerordentlich vereinzelt, und haben so offenbar nur ihren Grund in einer perversen Auffassung eines einzelnen Richters, daß sich darauf eine so sehr den Verkehr beschränkende und belästigende Vorschrift nicht gründen läßt. Im Wege der Beschwerde werden sich solche einzelne Anstände gewiß immer beseitigen lassen." (Motive.)

c. Die Eintragung kann zu jeder Zeit, auch noch nach 30 Jahren, nachgesucht und auch alsdann noch die Beglaubigung der Abtretung nachgefordert werden. Präj. d. O.=Trib. 1437 v. 13. April 1844.

d. Vergl. § 188 des Hyp.=Ges. für Neuvorpommern. — §§ 513—516 Tit. 20. Thl. I. Allg. L.=R., § 213. Tit. 2. Hypotheken=Ordnung. — Der letztcitirte Paragraph zählt die Nachtheile auf, welche dem Cessionar daraus erwachsen können, daß er die Cession nicht im Grundbuche hat vermerken lassen. Zu vergl. §§ 529. 530. Tit. 20. Thl. I. Allgem. L.=R., § 153. Tit. 17. das., § 21. Tit. 38. Thl. I. A. G.=Ordn., § 65. Tit. 47. das., § 412. Tit. 50. das., § 4 d. V. II. vom 4. März 1834. § 10 der Subhast.=Ordnung vom 15. März 1869.

[196]) **a.** Nach bisherigem Recht sind sogenannte Blanko=Cessionen, abgesehen vom Wechselindossament, unstatthaft (Entsch., Bd. 1. S. 161; Striethorst, Archiv, Bd. 47. S. 365; Koch, Beurtheilung der Entsch. S. 40). Aller=

Jeder Inhaber [107]) erlangt dadurch das Recht, die Blanko=

---

dings ist dies in der Preußischen Praxis nicht unstreitig (Entsch. Bd. 12. S. 264, Präjudiz Nr. 1573, Entsch., Bd. 16. S. 142; Bornemann, Erörterungen, S. 174), aber gegenüber der Vorschrift des § 395. I. 11. A. L.=R., insbesondere den Worten: „auf ihn gerichteten Cession" ist der ersteren Ansicht wohl der Vorzug zu geben, sie stimmt auch mit den Grundsätzen über die Schriftlichkeit der Verträge überein.

b. Der Entwurf wollte die Blanko=Abtretung nur dahin zulassen, daß der Eigenthümer befugt sei, Hypotheken, über welche ein auf seinen Namen lautender Hypothekenbrief ausgefertigt ist, ohne Nennung des Erwerbers abzutreten. Die Kommission des Herrenhauses hat die Blanko=Abtretung auf alle Grundschulden ausgedehnt. — Vergl. Motive 1871. S. 55. Bericht der Komm. d. H. d. Abg. 1872. S. 16. 17. — Hübener, Reform u. s. w. S. 57.

c. Vergl. Art. 12. 13 der Allg. Deutsch. Wechsel=Ordnung.

d. Die Grundbuch=Ordnung enthält keine weiteren Bestimmungen über die Blanko=Abtretung. Dieselbe wird nicht durch einfache Namensunterschrift vollzogen, vielmehr ist eine vollständige Abtretungs=Erklärung erforderlich, in welcher nur der Name des Cessionars fehlt, während ein freier Raum zur Einrückung des Namens offen bleiben muß. Auch muß die Unterschrift des Abtretenden nach Maßgabe der Grundbuch=Ordnung (§§ 33. 34) beglaubigt werden. Ob die Blanko=Abtretung auf den Grundschuldbrief selbst zu setzen oder als besonderes Schriftstück auszustellen, hat man geglaubt, dem Verkehr überlassen zu können. Mit Rücksicht auf §§ 82. 83 der Grundb.=Ordn. empfiehlt sich die Ausstellung in einem besonderen Schriftstück. (Achilles, a. a. O. S. 81, Note 7 räth ohne Angabe von Gründen das Gegentheil.) Verlangt der Inhaber die Eintragung oder hat derselbe löschungsfähige Quittung auszustellen, so muß der Name eingerückt werden. Vergl. Anmerk. zu § 80 d. Grundb.=Ordn.

[107]) Sind die in Blanko indossirten Grundschuldbriefe als Inhaber=Papiere anzusehen? Nach den Motiven soll die Hypotheken=Urkunde (Grundschuldbrief) dadurch nicht zum Inhaber=Papier werden, so wenig wie dies der in blanco indossirte Wechsel ist, sondern in die Kategorie der Urkunden treten, bei denen dem Schuldner die Legitimationsprüfung des Gläubigers erleichtert ist." Achilles (a. a. O. S. 81. Note 6.) ist der Ansicht, daß, da das Gesetz das Recht aus der Grundschuld an den Besitz des Schuldbriefes und der in blanco ausgestellten Cession knüpfe, den Brief mit der Abtretungserklärung „insoweit" als lettre au porteur behandele und folgert hieraus folgende Sätze: a. das Eigenthum an der Grundschuld kann, so lange die Blankocession nicht ausgefüllt ist, durch Uebergabe der Urkunden von Hand zu Hand übertragen werden. b. der Inhaber des Briefes und der Blankoabtretung hat die Vermuthung der Rechtmäßigkeit und Redlichkeit des Besitzes der Urkunden und folglich die Vermuthung des Eigenthums an der Grundschuld für sich (A. L. R. I. 7 § 179 ff.). Er hat, wenn ihm die Dokumente abhanden kommen, die possessorischen Rechtsmittel (a. a. O. I. 31) und die Vindikations=, beziehungsweise publizianische Klage A. L. R. I 7. § 162, I. 15 §§ 1. 45. 77.

abtretung durch einen Namen auszufüllen, die Grundschuld auch

Wir bestreiten nicht die zuletzt aufgestellten Sätze, aber sie treffen nicht den Kern der Sache. Es ist zu unterscheiden 1. in Betreff der einem Papier angewiesenen Verkehrsbewegung zwischen persönlich und unpersönlich gestellten Papieren. Die Bewegung der Papiere erster Art ist an eine Kette benannter, skripturmäßig erhellender Personen gebunden, so daß der Gang der Wanderung vollständig erkannt werden kann. Dagegen entzieht sich die Bewegung des unpersönlichen Papiers jeder Kontrolle. Dieser sogenannten negotiablen oder Cirkulations-Papiere — im Gegensatz zum Namenpapier (Rektapapier) — kann man drei Arten unterscheiden, das Ordre-, Inhaber- und Blanko-Papier. Allen drei Arten ist gemeinschaftlich, daß die Uebertragung des Rechts durch die Uebergabe der Urkunde geschieht, ganz nach der Weise, wie Eigenthum übertragen wird, daß die Form einer Cession nicht erforderlich, ja nicht einmal möglich ist und daß alle Einwendungen fortfallen, die bei der Cession aus der Person eines früheren Berechtigten (Autors) hergeleitet werden könnten. v. Savigny, Obl. Recht II. S. 138. Dies gilt unzweifelhaft von den in Blanko abgetretenen Grundschuldbriefen. 2. „in Betreff der Vindikation. Die eigentlichen Inhaber-Papiere können nach dem Allgemeinen Landrecht nur vindizirt werden bei dem unredlichen und bei dem unentgeltlichen Erwerb (I. 15. §§ 45. 46. A. L. R.). Hier liegt die praktische Seite der Frage. Unterliegen die in blanco cedirten Grundschuldbriefe diesen Bestimmungen? gelten sie als Inhaber-Papiere im Sinne der allegirten Paragraphen? Wir verneinen. Das Inhaber-Papier ist von vorn herein nicht an einen bestimmten Gläubiger gebunden; es enthält die positive, ausdrückliche Klausel, durch welche jeder Inhaber legitimirt wird. Abgesehen von den Ordre-Papieren, die hier nicht interessiren, deutet das Blanko-Papier durch seine Anlage ausdrücklich auf einen bestimmten Gläubiger hin. In dem Papier bleibt die für den Namen des Gläubigers bestimmte Stelle leer; die Ausfüllung wird intendirt, und so lange sie nicht geschehen, bleibt das Papier unvollständig. Das Blanko-Papier ist daher ein des Ueberganges in ein Rekta-Papier fähiges und auf diese Verwandelung angelegtes Cirkulations-Papier, ein Papier, welches nicht durch die — überhaupt nicht anwendbare — Außerkurssetzung, sondern durch Ausfüllung des Namens zum Rekta-Papier umgewandelt wird, de facto cirkulationsfähig, de jure zur persönlichen Festigkeit bestimmt. (Vergl. Kuntze, Prinzip und System der Handels-Papiere in Zeitschr. für Handelsrecht, Bd. 6. S. 1, ff., ferner als Spezial-Bestimmung über die Vindikation eines in blanco indossirten Wechsels Art. 74. der Allg. d. Wechsel-Ordn.). In Mecklenburg, wo die Blanko-Cession seit langer Zeit üblich, ist die Frage bereits zur gerichtlichen Entscheidung gelangt. Konform mit der Entscheidung des O.-Appell.-Gerichts zu Rostock (Entsch. Bd. IV. S. 107) bemerkt v. Meibom a. a. O. S. 239: „Die Blanko-Cession ist nicht eine Cession an jeden Inhaber. Sie ist auch nicht eine Cession an denjenigen, auf dessen Namen die Blanko-Cessionsurkunde ausgefüllt wird. Sie enthält vielmehr eine Cession an denjenigen Inhaber der Blankocessionsurkunde, welcher durch Ausfüllung derselben auf seinen Namen oder in anderer Weise den Willen erklärt, Cessionar zu werden. Durch

ohne diese Ausfüllung abzutreten, und die dingliche Klage anzustellen.[198])

§. 56.

In Ermangelung einer Vereinbarung der Betheiligten werden die Kosten der Verpfändung einer Hypothek oder Grundschuld und deren Eintragung von dem Verpfänder allein, die Kosten der Abtretung und deren Eintragung von dem abtretenden Gläubiger und dem Erwerber zu gleichen Theilen getragen; hat jedoch der befriedigte Gläubiger auf Veranlassung des Eigenthümers die Hypothek oder Grundschuld ihm oder einem Anderen abgetreten, so hat der Eigenthümer die Abtretungs- und Eintragungskosten zu zahlen.[199])

Ausstellung der Blankocessionsurkunde ist nur dasjenige geschehen, was zum Abschluß des Cessionsgeschäfts von Seiten des Cedenten erforderlich ist; damit dasselbe zu Stande komme, ist ferner die Willenserklärung desjenigen erforderlich, welcher das hypothekarische Recht erwerben will; bis dahin ist das Cessionsgeschäft unfertig, der Cedent als Gläubiger anzusehen, der Inhaber der Blankocessionsurkunde noch nicht Gläubiger, aber in der Lage, durch eine in seinem Belieben stehende Handlung jederzeit Gläubiger zu werden, daher in Ansehung des wirthschaftlichen Erfolges einem Gläubiger gleichzuachten. Die Willenserklärung des Gläubigers kann darin bestehen, daß er sich als Cessionar in der Urkunde benennt, sie kann aber auch darin bestehen, daß er sich thatsächlich, z. B. durch Einziehung oder Einklagung der hypothekarischen Forderung (Grundschuld) als Gläubiger verhält; es ist demnach die Geltendmachung des cedirten Rechts von vorgängiger Ausfüllung der Blankocession nicht schlechthin abhängig. Wenn der Inhaber den in blanco cedirten Hypothekenschein (Grundschuldbrief) weiter begiebt, ohne eine solche Handlung vorgenommen zu haben, so versetzt er den Empfänger in dieselbe Möglichkeit, Cessionar zu werden, in welcher er sich befand; tritt derselbe als Cessionar ein, so erwirbt er die hypothekarische Forderung (Grundschuld) unmittelbar von dem Aussteller der Blankocession. Der Hypothekenschein (Grundschuldbrief) verwandelt sich durch die Blankocession nicht in ein Inhaber-Papier; er behält seine ursprüngliche Eigenschaft."

[198]) Die Blankoabtretung legitimirt zur Anstellung der dinglichen Klage; ob aber die Mandatsklage auf Grund derselben zulässig ist, erscheint nicht zweifellos, da die Legitimation nicht allein aus der beglaubigten Urkunde, sondern auch aus dem Besitze des Grundschuldbriefes gefolgert werden muß. — Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 31. S. 186.

[199]) Vergl. §§ 517—519. Tit. 20. Thl. I. Allgem. Landr. — Die Bestimmung — welche auch bei Cessionen fiskalischer Kassen an Privatpersonen Anwendung findet, so daß die Hälfte der Kosten von dem Cessionar erhoben wird, Reskr. v. 22. August 1812 (Jahrb. Bd. 1. S. 250) — bezieht sich auf das Verhältniß der Parteien zu einander; die Gerichtskasse hat sich an den Extrahenten zu halten.

6. Von der Löschung der Hypotheken und Grundschulden.

§. 57.

Das Hypotheken- und Grundschuldrecht wird nur durch Löschung im Grundbuch aufgehoben.[200])

---

[200]) **a.** Vergl. Allg. Landrecht Thl. I. Tit. 20. §§ 520—525. — § 20 des Hypotheken-Gesetzes für Neuvorpommern.

b. Der Satz ist nicht dahin aufzufassen, daß bis zur erfolgten Löschung Hypothek und Grundschuld unter allen Umständen bestehen bleiben, sondern nur als eine Vorschrift, welche dritten Erwerbern gegenüber ihre Wirksamkeit zeigt, die s. g. Hypothek des Eigenthümers ermöglicht, und ein Wiederaufleben der Hypothek gestattet. Vergl. Bähr, die preuß. Gesetzentwürfe, S. 90. In dem Komm.-Ber. d. H. d. Abgeordn. 1869 (S. 77) heißt es: „Der befriedigte Gläubiger kann jedoch für seine Person auf den Fortbestand der getilgten, aber nicht gelöschten Hypothek sich nicht berufen, namentlich die hypothekarische Klage mit Erfolg nicht anstellen. In Beziehung auf ihn ist dies Hypothekenrecht erloschen. Der Grundsatz dieses Paragraphen erlangt vielmehr seine Bedeutung gegenüber einerseits dem Eigenthümer des Pfandgrundstücks (§§ 63 ff. d. Ges.), andererseits dem dritten Erwerber der Hypothek, welcher sich dieselbe von dem bezahlten, aber im Besitze des Hypothekenbriefs gebliebenen Gläubiger hat abtreten lassen. In Beziehung auf Fälle der letzteren Art war im Rechtsgebiete des A. L.-Rechts eine Streitfrage hervorgetreten über die Wirkung der Cession einer bezahlten Hypothekenpost, über welche ein Dokument nicht existirt. Diese Kontroverse wird sich für die Zukunft erledigen, da nach der Grundbuch-Ordnung Hypothekenrechte nicht mehr begründet werden können, ohne daß zugleich eine Hypothekenurkunde ausgefertigt wird." Letzteres ist nicht mehr zutreffend, weil jetzt nach § 122 der Grundb.-Ordn. auf die Ausfertigung eines Hypothekenbriefes verzichtet werden kann; auch hat die Frage noch ihre Bedeutung bezüglich der vor dem 1. Okt. 1872 ohne Bildung eines Instruments (§ 17 d. Ges. v. 24. Mai 1853) eingetragenen Hypotheken. Das Ober-Tribunal hat angenommen: 1. „Der Realschuldner, welcher eine bezahlte Hypothekenschuld löschen zu lassen versäumt hat, ist, wenn die Forderung demnächst weiter cedirt worden, seines Zahlungseinwandes gegen den Cessionar nicht verlustig, wenn über die eingetragene Forderung kein Schulddokument vorhanden war. Die nachträgliche, von dem Hypothekenrichter veranlaßte Ausfertigung eines solchen Dokuments kann diesen Einwand nur beseitigen, wenn aus diesem Dokumente nicht die schon erfolgte Tilgung an den damaligen rechtmäßigen Gläubiger ersichtlich ist." Präj. 2307 v. 11. Juni 1850. Entsch. Bd. 20. S. 222. 2. „Der Cessionar einer Hypothekenforderung, welcher sich das Dokument weder aushändigen, noch ein Zweigdokument anfertigen läßt, kann, wenn sich der Schuldner im Besitze des Dokuments befindet, den Einwand der Tilgung nicht dadurch ausschließen, daß er die Forderung redlicher Weise auf den Glauben des Hypothekenbuchs an sich gebracht habe. Es macht keinen Unterschied, ob die Tilgung durch Zahlung oder durch Kompensation erfolgt ist." Präj. 2367 v. 29. März 1853.

§. 58.

Die Löschung erfolgt auf Antrag des Eigenthümers[201]) oder auf Ersuchen einer zuständigen Behörde.[202])

§. 59.

Vormerkungen werden gelöscht auf Ersuchen derjenigen Behörde, auf deren Antrag dieselben im Grundbuch vermerkt worden, oder auf Bewilligung dessen, für den sie vermerkt worden

---

Entsch. 38. S. 156. Vergl. Entsch. Bd. 50. S. 217, Striethorst, Archiv, Bd. 53. S. 43, Bd. 59. S. 36, Bd. 38. S. 65, §§ 203—208 Tit. 2. Hyp.-Ordn. und Anm. 106 S. 78. zu § 20. — Ueber die Restitution im Falle einer Löschung aus Versehen s. § 118 der Grundb.-Ordn. — Vergl. § 12 d. Ges. bezüglich der Löschung der dinglichen Rechte u. Erk. d. Ob.-Trib. v. 11. Sept. 1868 (Striethorst, Arch. Bd. 72 S. 114).

c. Das Mecklenburgische Hypothekenrecht unterscheidet eine Tilgung, welche es dem Eigenthümer noch gestattet, an Stelle der gelöschten Post später eine andere gleich große eintragen zu lassen, welche also eine leere Stelle (locus) dem Eigenthümer zur Disposition vorbehält, und die reine Tilgung, welche die Hypothek vernichtet, die Eintragung einer anderen an derselben Stelle unmöglich macht und nur auf besonderen Antrag des Eigenthümers erfolgt. (§ 26 Stadtbuch-Ordn., § 21 der Domain. Hyp.-Ordn., § 24 Nr. 2 der revidirten Hyp.-Ordn. für Landgüter). Diese Theorie hat, als ohne dringendes praktisches Bedürfniß das System des Hypothekenrechts komplicirend, nicht Aufnahme gefunden.

[201]) Vergl. Allg. L.-Recht, Thl. I. Tit. 20. § 521. — Selbstverständlich muß der Antrag nach den Vorschriften der Grundbuch-Ordnung (§§ 32. 33. 92 ff.) begründet sein. Ein in der Kommission des Hauses der Abgeordneten dahin gestellter Antrag:

„Hat ein früherer Eigenthümer die Zahlung geleistet, so ist auch dessen Antrag zur Löschung nöthig,“

ist bei dem Widerspruch des Regierungskommissars abgelehnt; aus welchen Gründen, ist aus dem Berichte nicht zu entnehmen. Komm.-Ber. 1872 S. 17. Aus den Bestimmungen über die Eigenthümer-Hypothek §§ 63—66 folgt aber, daß, wenn die Hypothek oder Grundschuld von dem vorherigen Eigenthümer vor dem Eigenthumswechsel bezahlt oder auf andere Weise getilgt worden ist, dieser dem Löschungsantrage oder Löschungsbewilligung ertheilen beitreten muß. — Erk. d. O.-Tr. v. 3. Juni 1839 (Jur. Wochenschr. 1840. S. 511). — Dem Grundbuchrichter kann es selbst dann, wenn der Käufer die Forderung nicht auf Anrechnung des Kaufgeldes übernommen hat — Entsch. d. Ob.-Tribun. Bd. 22. S. 218 — nicht zur Löschung genügen, wenn der neue Eigenthümer des Grundstücks im Besitze des Hypotheken-Briefes sich befindet oder denselben vom Vorbesitzer ausgehändigt erhalten hat; denn er kann sich auf rechtliche Präsumtionen nicht einlassen. Vergl. §§ 97 ff. §§ 390. 391 A. L.-R. Thl. I. Tit. 16.

[202]) § 41 d. Grundb.-Ordn. Bei Subhastationen: § 79 der Subhast.-Ordn. vom 15. März 1869.

sind.[203])

§. 60.

Weigert der Gläubiger die Bewilligung der Löschung, so bleibt dem Eigenthümer überlassen, zugleich mit der Klage gegen den Gläubiger bei dem Prozeßrichter den Antrag zu begründen[204]), das Grundbuchamt zu ersuchen, daß bei der Hypothek oder Grundschuld[205]) Widerspruch gegen weitere Verfügungen des Gläubigers vermerkt werde.[206])

§. 61.

Die Kosten der Quittung und Löschung hat beim Mangel einer Vereinbarung der Betheiligten der Schuldner, die besonderen Kosten für den Nachweis der Berechtigung des Gläubigers der Letztere zu tragen.[207])

---

[203]) Vergl. § 94 des Hypotheken-Gesetzes für Neuvorpommern und § 22 des Ges., auf welchen sich dieser Paragraph zunächst bezieht. — Der Grundsatz hat Geltung bei allen Vormerkungen §§ 8. 16 d. G. — Zu diesem Paragraph bemerkt Achilles (S. 83 Not. 12): „Der Löschungsantrag des Eigenthümers ist selbst dann nicht erforderlich, wenn mit dessen Bewilligung die Vormerkung eingetragen worden ist. Denn die an sich löschungsreife Protestation ist zur Umschreibung in eine Hypothek oder Grundschuld nicht geeignet, mithin kein Gegenstand, über den der Eigenthümer verfügen könnte. Das öffentliche Interesse aber erheischt, daß aller unnütze Stoff aus den Grundbüchern entfernt wird." Abgesehen davon, daß in dem Berichte der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 (S. 77) zu dem § 59 „auf die Grundbuch-Ordnung, welche die nähere Begründung des Löschungsantrages vorschreibt", verwiesen wird, steht dieser Ansicht die ausdrückliche Vorschrift des § 92 der Grundbuch-Ordnung entgegen. (Vergl. §§ 100 und 117 der Grundb.-Ordn.)

[204]) Vergl. § 523. Tit. 20. Thl. I. Allg. L.-R. — Aus dem Worte „begründen" ergiebt sich, daß das Widerspruchsrecht, welches durch die Eintragung gesichert werden soll, dem Prozeßrichter glaubhaft gemacht sein muß. § 70 d. G. (Kommiss-Bericht des Herren-H. S. 62.) Im Entwurfe hieß es: „so ist der Eigenthümer rc. rc., den Antrag zu stellen."

[205]) Geeigneten Falls auch bei der Vormerkung einer Hypothek oder Grundschuld. Vergl. Achilles a. a. O. S. 83 Note 14.

[206]) Nach § 91 der Grundbuch-Ordnung muß die Urkunde beigebracht und der Widerspruchsvermerk auf den Hypotheken und Grundschuldbriefen vermerkt werden; bei Grundschulden sichert nur die Eintragung auf dem Grundschuldbriefe, § 38 des Ges. —

[207]) Vergl. §§ 532. 533. Tit. 20. Thl. I. Allg. Land-Rechts und Anhangs § 54 zu § 532 a. a. O. Koch, Anm. zu § 86. Tit. 16. Thl. I. A. L. R. Gruchot, Beitr. Bd. 12. S. 42 ff. Der § 61 entscheidet im letzten Satze eine bisherige Kontroverse. Philler, a. a. O. S. 27. No. 116 merkt an:

§. 62.

An die Stelle einer gelöschten Hypothek und Grundschuld darf eine andere nicht eingetragen werden, vielmehr rücken die nachstehenden Posten vor.[208])

„Es erscheint jedoch nicht gerechtfertigt, den Erben des verstorbenen Gläubigers die Kosten der Legitimation aufzuerlegen, wenn es dem Schuldner möglich war, den Gläubiger noch bei dessen Lebzeiten zur Ausstellung der Quittung anzuhalten. Man kann auch nicht mehr einwenden, daß der Gläubiger die Quittung ohne Aufforderung des Schuldners hätte ertheilen müssen, indem er ja nicht wissen kann, ob der Letztere nicht nach § 63 eine Cession verlangen wird." Dies erscheint nicht zutreffend; wenn der Eigenthümer eine Cession verlangt, so können ihm nur die Mehrkosten einer Cession im Verhältniß zur Quittung zur Last fallen. — Unter „Schuldner" ist, wie aus § 532 a. a. O. hervorgeht, bei der Hypothek der persönlich Verpflichtete zu verstehen; dieser ist zur Tragung der Kosten der Quittung (oder Löschungsbewilligung) und der Löschung verpflichtet und nicht der Eigenthümer als solcher. Was die Frage anbelangt, ob beim Mangel einer besonderen Verabredung dem persönlichen Schuldner auch dann diese Kosten zur Last fallen, wenn der Eigenthümer die Hypothek auf Anrechnung der Kaufgelder übernommen hat, so verneint das Allgem. Landrecht dieselbe in § 533 a. a. O. ausdrücklich; aus § 41 d. Ges. ergiebt sich dieselbe Entscheidung.

[208]) **a.** Nach den Motiven (1871. S. 65) ist dieser Paragraph eine Konsequenz der Verwerfung der Theorie von den Werthparzellen, als den eigentlichen Objekten der Hypothek. Er spricht scharf aus, daß das Grundstück selbst dieses Objekt für jeden Gläubiger ist und daß nur eine vorstehende Hypothek den nachstehenden Gläubiger auf den Ueberrest des Grundstückswerths beschränken kann, daß, wo eine solche fehlt, der Gläubiger das ganze Grundstück in Anspruch zu nehmen berechtigt ist." Im Berichte des Herrenhauses (S. 63) heißt es: „Ueber das Prinzip war man nicht zweifelhaft. Durch den Löschungsantrag verzichtet der Eigenthümer auf den locus, indem er sonst die getilgte Post auf seinen Namen umschreiben lassen könnte. Löschung und gleichzeitige generelle Offenhaltung des locus für eine künftig einzutragende Forderung widersprechen sich und würden eine dem Realkredit unbedenklich sehr nachtheilige Neuerung enthalten." Vergl. Anmerkung 200c. zu § 57. In dem Entwurfe von 1869 fanden sich vor dem Worte „vor" noch die Worte „von Rechtswegen." Die Komm. d. Hauſ. d. Abgeordn. (Bericht 1869 S. 78) hat dieselben gestrichen. „Nur — heißt es a. a. O. — wurden die Worte „von Rechtswegen" monirt; bedeuten sie so viel, wie „von selbst", so seien sie für überflüssig zu erachten; allein man könne mehr hineinlegen. Es erscheine nicht unzuläſſig, daß ein Eigenthümer bei Konstituirung oder Begebung einer Hypothek mit dem Hypothekar verabrede, daß Letzterer auch bei Löschung vorstehender Posten nicht vorrücken solle. Die Vorschrift des § 62 besage wohl nur, daß ohne eine spezielle, das Vorrücken der Hypothek ausschließende Abrede die Regel des Paragraphen eintrete. Der Regierungskommissar setzte der Streichung der Worte: „von Rechtswegen" keinen Widerspruch entgegen." Achilles,

§. 63.[209])

Wenn eine Hypothek oder Grundschuld[210]) von dem Eigen=

a. a. O. S. 85 Note 17 verneint die Zulässigkeit einer derartigen Verabredung, „weil ein solcher Vertrag durch den § 62 für verboten anzusehen ist." Der aus den Motiven mitgetheilten Stelle und der jetzigen Fassung des Paragraphen gegenüber können wir diese Ansicht nicht theilen. Die Wirkung einer entsprechenden Verabredung ist nach Lage des Falles zu beurtheilen; auch wenn der Vertrag im Grundbuch eingetragen ist, wird im Falle der bereits erfolgten Löschung der vorstehenden Posten der Berechtigte seinen Anspruch nur dahin geltend machen können, daß dem Gläubiger nicht mehr gezahlt wird, als wenn die Löschung der vorstehenden Posten nicht erfolgt wäre; es bleibt dann noch zu beurtheilen, ob und wie weit dieser Anspruch fortfällt, wenn der Subhastat zugleich persönlicher Schuldner ist, wem eventuell der dem Gläubiger nicht zufallende Antheil des Kaufgeldes gebührt u. s. w.

b. Ueber die Löschungen „aus Versehen" vergl. § 118 der Grundbuch-Ordnung.

[209]) **a.** Die §§ 63— 66 — der § 67 ist von der Kommission des Herrenhauses zugefügt — sollen nach den Motiven „die Rechte des Eigenthümers an der ungelöscht gebliebenen Hypothek, wie sie im Preußischen Recht durch den Anhangsparagraphen 52 zu § 484. I6. 1. A. L.-R. und durch die Deklaration vom 3. April 1824 bereits eingeführt sind, systematisch kodifiziren. Neu ist in diesen Bestimmungen nur, daß der befriedigte Gläubiger dem Eigenthümer gegenüber auch verpflichtet wird, die Hypothek abzutreten. Eine solche Abtretung muß natürlich frei sein von der Verpflichtung der Gewährleistungen." Vergl. Anm. 120. S. 87.

b. Wenn auch in der Grundschuld ein selbstständiges, die Sache gleich der Hypothek belastendes Recht zur gesetzlichen Anerkennung gelangt ist und die §§ 63 ff., soweit es sich um Grundschulden handelt, der Praxis keine Schwierigkeiten mehr bieten werden, so erscheint doch bezüglich der Hypotheken als accessorischer, von der Hauptforderung also abhängiger Rechte die in ihren Konsequenzen wichtige Frage, wie die Hypothek des Eigenthümers theoretisch aufzufassen ist, durch die neuen gesetzlichen Bestimmungen ihrer Lösung kaum näher gebracht. Indem der Eigenthümer die auf ihn übergegangene Hypothek nur dann, wenn die Voraussetzungen des § 29 vorliegen, in eine Grundschuld umwandeln kann, so bleibt in dem Falle, daß diese Umwandelung nicht vorgenommen werden darf oder von dem Eigenthümer nicht vorgenommen wird, immerhin in Frage, ob und in wie weit die mit der Hypothek ursprünglich verbundene Forderung, auch wenn der Eigenthümer zugleich der persönlich Verpflichtete war, als fortbestehend zu erachten ist, oder ob — von anderen theoretischen Auffassungen kann abgesehen werden — auf den Eigenthümer ein von der persönlichen Forderung losgelöstes s. g. Hypothekenrecht übergeht. Es mag in dieser Beziehung auf die in den Ergänzungen u. s. w. (3. Ausg.) Bd. 2. S. 257 ff. vorfindliche Zusammenstellung und auf die Ausführung in Förster, Privatr. Bd. III. S. 456 ff. verwiesen werden; jedoch finden, wie die folgenden Anmerkungen, welchen im Wesentlichen die Auffassung des Ober-Tribunals von der Hypothek des Eigenthümers zum Grunde liegt, näher

thümer[211]) bezahlt oder auf andere Weise getilgt[212]) worden ist,

---

ergeben werden, einzelne mit dieser Frage verbundene Kontroversen in den neuen gesetzlichen Bestimmungen jetzt ihre difinitive Entscheidung. — Achilles a. a. O. Note 34. S. 87. nimmt an, daß der persönliche Anspruch immer erlösche, wenn der Hypothekengläubiger befriedigt werde oder die Rechte desselben mit den Pflichten des ihm persönlich verhafteten Eigenthümers des belasteten Grundstücks in Einer Person zusammenträfen, daß nur das Realrecht bestehen bleibe, die Hypothek des Eigenthümers also nur formell die Eigenschaft der Hypothek behalte, materiell aber mit der Grundschuld identisch sei. Damit wäre aber eine zweite Art von Grundschulden statuirt, welche durch die Blanko-Abtretung nicht begeben werden könnten, von allen nacheingetragenen Gläubigern angefochten werden könnten u. s. w.

c. Die Kommission des Herrenhauses berichtet: „Die hier vorgeschlagenen Bestimmungen kodifiziren die Rechte des Eigenthümers an der auf ihn übergegangenen Hypothek nach Maßgabe des bereits geltenden Rechts. Es wurde bemerkt, daß es inkonsequent und jedenfalls der gemeinschaftlichen Auffassung von der accessorischen Natur der Hypothek widersprechend erscheine, wenn man den Eigenthümer berechtigen wolle, eine getilgte Post als Hypothek abzutreten, man dürfe ihm eigentlich nur gestatten, an Stelle der getilgten Hypotheken Grundschuldbriefe auszugeben. Ein Antrag hierüber wurde auf die Entgegnung, daß dies jedenfalls eine für die bisherigen Hypotheken nicht zuläſsige Aenderung des bestehenden Rechts sein würde und daß doch selbst das Römische Recht schon Analogien für die Eigenthümerhypothek enthalte, nicht gestellt. Die Annahme mit den aus der Zusammenstellung sich ergebenden Fassungsänderungen erfolgt vielmehr einstimmig. Dagegen wurde

1) noch der Antrag gestellt, in einem besonderen Paragraphen hinzuzufügen: § 66. a. „Die Vorschriften der §§ 60—66 finden auf Kautionshypotheken keine Anwendung.

2) das Amendement eingebracht, in einem besonderen Paragraphen oder am Schlusse des § 66 hinzuzufügen: „Ausgenommen sind:

„1) Hypotheken, welche für die persönliche Schuld eines Dritten bestellt und nicht vom Eigenthümer bezahlt sind,

„2) Kautionshypotheken, sofern nicht dieselben bei Beendigung desjenigen Rechtsverhältnisses, für welches dieselben bestellt sind, in eine Hypothek für eine in einer bestimmten Geldsumme ausgedrückte Restschuld übergegangen sind."

Der Regierungskommissar erklärte sich gegen die Annahme des zweiten Amendements; der erste Fall werde durch die Vorschrift des § 63 erledigt, nach welcher der Eigenthümer nur über diejenigen Hypotheken oder Grundschulden verfügen könne, welche von ihm selbst, oder in seinem Namen von einem Dritten bezahlt seien. Löse der Dritte eine für ihn von einem Grundeigenthümer bestellte Kaution ein, so habe der Eigenthümer nur einen Anspruch auf Löschungsbewilligung gegen den Gläubiger, nicht auf Quittungsleistung. Kautionen aber, welche in Folge definitiver Feststellung der Schuldverhältnisse in eine bestimmte Hypothek oder Grundschuld umgeschrieben seien, träten in die Kategorie der letzteren ein, und wenn dieselben vom Eigenthümer ein-

so ist der bisherige Gläubiger nach der Wahl des Eigenthümers

---

gelöst würden, könne er darüber nach § 63 disponiren. Dagegen würde es auch unzulässig sein, die Kautionshypothek nach Auflösung des Schuldverhältnisses, für welche dieselbe bestellt worden, in eine Kautionshypothek für ein anderes Schuldverhältniß umwandeln oder den Eigenthümer für berechtigt erachten zu wollen, an Stelle derselben für sich eine Grundschuld eintragen zu lassen, weshalb der Antrag zu 1. völlig gerechtfertigt sei. Diese Ausführung fand den Beifall der Kommission und wurde nach Ablehnung des Amendements zu 2. der Zusatzparagraph 66. a. (67) einstimmig angenommen."

d. Es lauten der Anhang § 52, welcher nach A. L. R. I. 16. § 484 eingeschoben ist: „Hypothekenrechte werden nicht durch die bloße Vereinigung ihres Eigenthums mit dem Eigenthümer des verpflichteten Grundstücks in einer Person aufgehoben, so lange nicht eine von dem Antrage des Besitzers abhängende Löschung erfolgt ist und kann der Besitzer bis dahin ein solches ungelöschtes Hypothekenrecht gültig an einen Andern abtreten," und die Deklaratoria vom 3. April 1824: „daß der Eigenthümer eines Grundstücks, welcher eine auf dasselbe hypothekarisch versicherte Geldsumme auszahlt, und die Forderung in dem Hypothekenbuche nicht hat löschen lassen, alle Rechte eines Cessionars dieser Hypothek genießen soll, ohne Unterschied, ob ihm bei der Auszahlung eine förmliche Cession oder nur eine Quittung ertheilt worden ist, indem für diesen Fall die Quittung so ausgelegt werden soll, als ob darin eine ausdrückliche Cession enthalten wäre." — Diese Bestimmungen sind zwar unzweifelhaft als aufgehoben zu betrachten, jedoch ihrem Wortlaute nach vollständig zur leichteren Beurtheilung der neuen Bestimmungen in ihrem Verhältniß zu dem bisherigen Recht aufgenommen.

[210]) **a.** Den Hypotheken und Grundschulden stehen die Vormerkungen für eine Hypothek und Grundschuld gleich. § 22. Der Eigenthümer, welcher die vorgemerkte Hypothek oder Grundschuld getilgt hat, kann auch nach der Tilgung die Umschreibung der Vormerkung in eine endgültige Hypothek oder Grundschuld veranlassen und über die Post verfügen. Vergl. Präj. des Ober-Trib. 1707 vom 31. Januar 1846. Entsch. Bd. 13. S. 257. Anders verhält sich die Sache bei Arresten. Ein Arrest ändert nichts in der Natur des dadurch sicher gestellten persönlichen Anspruchs, er gewährt demselben weder ein Hypothekenrecht, noch ein Vorzugsrecht, und hat blos die Wirkung, daß der später eingetragene Gläubiger sein Recht nicht zum Nachtheile dessen, für den der Arrest eingetragen ist, geltend machen kann. Just.-M.-Bl. 1844. S. 270 ff. Vergl. Anm. 113 S. 80.

b. Auch wenn nur eine theilweise Tilgung der Hypothek oder Grundschuld erfolgt, kann der Eigenthümer die Rechte aus §§ 63 ff. geltend machen; er kann mit der Partial-Cession die Bildung eines Zweiginstruments verlangen; in diesem Falle steht, sofern der Eigenthümer nicht zugleich persönlicher Schuldner ist, den sich dadurch bildenden Theilen der Hypothek oder Grundschuld gleiche Priorität zu. Präjudiz 838 v. 7. März 1840. Entsch. Bd. 16. S. 127 ff., Striethorst, Archiv, Bd. 64. S. 84c. Der letzte Satz ist jedoch streitig, vergl. Koch, Anmerk. im Allgem. Landrecht zu Anh. § 52. Förster, Priv.-R., Bd. III. S. 470. Anm. 71. Will der Gläubiger sich die Priorität

verpflichtet, entweder Quittung oder Löschungsbewilligung zu ertheilen, oder die Post ohne Gewährleistung abzutreten.

---

bezüglich seiner Restforderung sichern, so hat er bei der Festsetzung von Abschlagszahlungen oder bei der Annahme derselben sich die Löschung des getilgten Antheils vorzubedingen.

c. Auf Revenuen-Hypotheken finden die §§ 63—66 Anwendung. Entsch. Bd. 49. S. 112.

[211]) Der § 63 setzt ausdrücklich voraus, daß die Zahlung „von dem Eigenthümer" erfolgt ist und sind diese hervorgehobenen Worte auch auf die Tilgungen auf andere Weise zu beziehen. Das Ober-Tribunal hat angenommen: „Hypothekenrechte werden durch die bloße Vereinigung ihres Eigenthums mit dem Eigenthume des verpflichteten Grundstücks in einer Person, so lange sie nicht gelöscht sind, auch dann nicht aufgehoben, können vielmehr von dem Grundbesitzer bis dahin gültig an einen Anderen auch dann abgetreten werden: „wenn die vollständige oder theilweise Zahlung einer Hypothekenforderung nicht von dem Eigenthümer des verpflichteten Grundstücks, noch in dessen Auftrag oder Namen, sondern von einem Dritten, auf Grund einer persönlichen Verbindlichkeit oder aus Irrthum im eigenen Namen, geleistet und das mit der Forderung verbundene Hypothekenrecht dem Zahlenden nicht ausdrücklich abgetreten worden ist." (Entsch. Bd. 16. S. 127 ff.) Diese Entscheidung steht im Widerspruch mit den Entscheidungen Bd. 30 S. 439 und Bd. 37 S. 91, und kann nicht für begründet erachtet werden. Förster, Priv.-R. Bd. III. S. 467. Die Zahlung oder Tilgung durch einen Dritten, welcher nicht im Auftrage oder im Namen des Eigenthümers gehandelt hat, kann dem Eigenthümer ein Recht nach Maßgabe der § 63 ff. nicht gewähren, indem die § 46 ff. Tit. 16. Thl. I. A. L.-R. entgegenstehen und die Fassung des § 63 in Verbindung mit der Erklärung des Regierungs-Kommissars in der Kommission des Herrenhauses (s. oben) die Ausdehnung der singulairen Vorschriften ausschließt. — Hieraus folgt, daß, falls von mehreren Miteigenthümern Einer Zahlung leistet, die Hypothek oder Grundschuld auf ihn nur übergeht, wenn er sich dieselbe cediren läßt und daß sämmtliche Miteigenthümer das Verfügungsrecht nur erwerben, wenn feststeht, daß er im Auftrage oder Namen sämmtlicher Miteigenthümer die Zahlung geleistet hat.

[212]) Der Zahlung wird die Tilgung „auf andere Weise" gleichgestellt, also Kompensation, Vergleich, Novation, insbesondere wohl auch Erlaß der Grundschuld, so wie Erlaß der der Hypothek zum Grunde liegenden Forderung. Wenn aber der Hypothekengläubiger nur dem Pfandrechte entsagt, die Forderung also bestehen bleibt, so kann der Eigenthümer nicht die Cession fordern und auch über die Hypothek nicht verfügen, indem bei der Hypothek das persönliche Recht von dem dinglichen nicht zu trennen ist. Das Ober-Tribunal hat jedoch angenommen, daß in der Löschungsbewilligung, auch wenn die wirkliche Nichtaufhebung der Hauptverbindlichkeit behauptet würde, dennoch eine zu Gunsten des Besitzers der verpfändeten Sache abzweckende Entsagung des Pfandrechts zu finden sei. Entsch. Bd. 18. S. 264. Vergl. Koch, A. L.-R., Anm. 6. II. 2. b. zu Anh. § 52. Vergl. Striethorst, Bd. 9.

§. 64.

Der eingetragene Eigenthümer ist berechtigt, auf Grund der Quittung oder Löschungsbewilligung die Post auf seinen Namen umschreiben zu lassen[213]) oder über sie zu verfügen.[214])

S. 21. Koch, schles. Archiv, Bd. 4. S. 260. Galli in Gruchot, Bd. 10. S. 514 ff.

[213]) Ob der Eigenthümer berechtigt sei, die Post auf seinen Namen umschreiben zu lassen, war bisher streitig. — Zur Umschreibung wird eine „Löschungsbewilligung" — ohne Quittung — nicht ausreichen, weil sie nicht ergiebt, von wem und zu welcher Zeit die Zahlung geleistet ist. — Wenn es heißt, der eingetragene Eigenthümer ist berechtigt, so darf daraus nicht gefolgert werden, daß mit der Umschreibung des Eigenthums auf einen neuen Erwerber die erworbenen und erwähnten Rechte aufhören. „Der Eigenthümer eines Grundstücks, welcher eine auf demselben eingetragene, ihm, sei es in Folge geleisteter Zahlung oder durch Cession, oder sonst, zugefallene Forderung nicht löschen läßt, bleibt als Cessionarius auch nach dem Verkaufe des Grundstücks Eigenthümer dieser Forderung, und ist befugt, darüber zum Besten eines Dritten zu disponiren, wodurch sein kontraktliches Verhältniß zum Käufer des Grundstücks nicht berührt wird." (Plenar-Beschl. des Ober-Tribun. vom 27. Mai 1839.) Die gegen diesen Beschluß erhobenen Zweifel treffen jetzt nicht mehr zu. Förster, Priv.-R., Bd. III. S. 468. Anm. *. Der obenerwähnte Zusatz hat vielmehr nur den Zweck, die Nothwendigkeit der Eintragung des Eigenthums zur Vorbedingung der Verfügungsberechtigung bei dem Grundbuche (Umschreibung u. s. w.) zu machen. — Ebenso darf aus den Worten „auf Grund der Quittung oder Löschungsbewilligung" nicht gefolgert werden, daß der Eintritt der Rechte des Eigenthümers dadurch bedingt ist, daß ihm der Gläubiger die Quittung vorher ertheilt hat. Striethorst, Bd. 61. S. 86, Bd. 78. S. 178, Entsch. d. O.-Tr. Bd. 63. S. 168, Förster, Privatr. Bd. III. S. 464.

[214]) **a.** Das Verfügungsrecht, welches dem Eigenthümer beigelegt ist, berechtigt denselben, die Hypothek oder Grundschuld — ohne Zinsen — bei der Vertheilung der Kaufgelder in Folge einer gerichtlichen Zwangsversteigerung geltend zu machen, so wie auf dritte Personen die vollen Rechte eines Hypotheken- oder Grundschuld-Gläubigers zu übertragen. Indem sich nämlich in dem Entwurfe am Schlusse der §§ 64 und 66 eine ausdrückliche Bezugnahme auf die §§ 27 und 28 vorfand und dies Allegat nur fortgefallen ist, weil die §§ 27 und 28 auf die Grundschuld beschränkt worden sind, so erscheint es unbedenklich, nach Maßgabe dieser §§ 27 und 28 den Umfang des Verfügungsrechts, wie geschehen, festzustellen. Förster, Priv.-R., Bd. III. S. 469 Anm. *. Die in der Praxis wiederholt hervorgetretenen Fragen, ob die Konkursgläubiger des Eigenthümers die auf ihn durch Zahlung oder Tilgung übergegangenen Posten zur Gemeinmasse in Anspruch nehmen und ob dergleichen Posten den persönlichen Gläubigern im Wege der Exekution überwiesen werden können, sind hiernach zu bejahen. Vergl. Entsch. Bd. 12. S. 59, Bd. 22. S. 218.

b. Die Verfügung Seitens des Eigenthümers hat die Natur und Fol-

§. 65.

Ein gleiches Recht hat der eingetragene Eigenthümer, welcher die Hypothek oder Grundschuld von Todeswegen erworben hat, auf Grund des Testaments, des Erbvertrages oder der Erbbescheinigung.

Hat derselbe die Post als Vermächtnißnehmer erworben, so bedarf es zur Umschreibung der Einwilligung des Erben, oder seiner rechtskräftigen Verurtheilung zu derselben.[215])

§. 66.

Erwirbt der Gläubiger das verpfändete Grundstück, so kann er die Hypothek oder Grundschuld auf seinen Namen stehen lassen oder über sie verfügen.

§. 67.

Die Vorschriften der §§. 63.—66. finden auf Kautionshypotheken keine Anwendung.[216])

---

gen der Cession; an Stelle der der Hypothek zu Grunde liegenden persönlichen Schuld darf keine andere treten; doch liegt in der Abtretung dem neuen Gläubiger gegenüber ein Austausch gegen diejenige Forderung, welche dem neuen Gläubiger ursprünglich gegen den Eigenthümer zustand. Erkenntn. des Ob.-Trib. in der juristischen Wochenschrift 1836. S. 148. — Präj. 1385. Hoyer, in Gruchot, Bd. 11. S. 23 ff. Geht eine Grundschuld durch Zahlung oder Tilgung auf den Eigenthümer über, und verfügt derselbe weiter über die Grundschuld, so ist eine derartige Uebertragung der Bestellung einer neuen Grundschuld vollständig gleichzustellen. Geschieht die Uebertragung zur Sicherung einer persönlichen Forderung, so steht die Grundschuld nur mit dieser in Verbindung; auch die neue persönliche Schuld erlischt, sofern der Gläubiger die Grundschuld ohne die persönliche Forderung abtritt. (§ 52.)

c. Bezüglich der Korreal-Hypotheken vergleiche Anmerk. 172 zu § 42 d. Ges.

d. Vergl. Anmerk. 123c. zu § 29 d. Ges.

[215]) Der Satz des Alinea 2 hat allgemeine Geltung — vergl. §§ 53. 85 der Grundb.-Ordn. — und rechtfertigt sich dadurch, daß die Vermächnißnehmer zu den Nachlaßschulden, wenn das dem Erben Gebliebene dazu nicht ausreicht, beizutragen haben, und nach § 334. Tit. 12. Thl. I. Allg. Landrechts auch zur Ergänzung des Pflichttheils oder Bezahlung der übrigen Vermächtnisse, wenn der Nachlaß nicht zureicht, einen Abzug erleiden müssen. — Darüber, wer als Erbe und wer als Legatar anzusehen, vergl. §§ 4. 6. 256. 257. 263. Tit. 12. Thl. I. und §§ 454. 455. Tit. 1. Thl. II. Allg. Landrecht.

[216]) a. Wenn auch Kautionshypotheken nach § 24 zu einem bestimmten Betrage eingetragen werden müssen, so wird doch die Hypothek nur in der Höhe existent, als sich ein Anspruch aus dem betreffenden Rechtsgeschäfte für den Gläubiger herausstellt. Tritt eine Forderung für den Gläubiger überhaupt nicht ein, so kann der Eigenthümer auch nach der Auflösung des Rechts-

verhältnisses nicht darüber disponiren; der Gläubiger kann ihm überhaupt nichts abtreten. Soweit jedoch ein Anspruch existent geworden ist, müßte der Eigenthümer nach Tilgung desselben über die Hypothek auch weiter verfügen können. Die von der Kommission des Herrenhauses gebilligte Auslassung des Regierungs-Kommissars geht auch dahin, daß Kautionen, welche in Folge definitiver Feststellung des Schuldverhältnisses in eine bestimmte Hypothek umgeschrieben seien, in die Kategorie der letzteren einträten und wenn dieselben von dem Eigenthümer eingelöst würden, er darüber nach § 63 disponiren könne. Dieser Ansicht kann aber bei der allgemeinen Fassung des § 67 und dem Umstande gegenüber, daß ein entsprechendes Amendement abgelehnt ist (s. Anm. 209c.), nicht beigetreten werden. Dadurch, daß der Anspruch aus dem mit der Kaution verbundenen Rechtsgeschäfte festgestellt wird, ändert sich die Natur der Hypothek nicht; nur die Verfolgung des Anspruchs wird erleichtert und angebahnt; erfolgt die Feststellung zwischen Eigenthümer und Schuldner einerseits und dem Gläubiger andererseits, so werden dadurch die Rechte der postlocirten Gläubiger nicht beeinträchtigt; für sie bleibt die Hypothek eine Kautionshypothek und die Feststellung des Betrages ohne ihre Zuziehung anfechtbar. Die Umschreibung im Grundbuche, wenn man die Buchung des festgesetzten Betrages so nennen will, ändert hierin nichts; insbesondere läßt sich nicht absehen, aus welchem Grunde man das Verfügungsrecht des Eigenthümers von dieser Umschreibung abhängig machen will; wenn die Feststellung des auf Grund der Kaution zu zahlenden Betrages erfolgt ist, der Eigenthümer den festgestellten Betrag zahlt, die Eintragung aber nicht bewirken läßt, liegt der Fall ganz gleich. „Wenn ein Schuldner für diejenigen Forderungen, welche seinem Gläubiger aus einem zwischen ihnen stattgehabten oder auch noch fortgehenden Verkehr zustehen oder noch erwachsen werden, in einer Kautionsurkunde bis zu einem bestimmten Betrage eine hypothekarische Kaution bestellt und diese in das Hypothekenbuch eingetragen wird, so wird dem Gläubiger das Hypothekenrecht für den später nachzuweisenden Betrag seiner betreffenden Forderung bis zur Höhe der bestellten Kaution schon durch die Eintragung der Kaution erworben. Es bedarf daher, wenn später die Forderung durch ein rechtskräftiges Erkenntniß festgestellt und der Schuldner zu deren Zahlung verurtheilt wird, nicht erst der Umschreibung der Kaution in eine Hypothek für den innerhalb der Kautionssumme ausgewonnenen Betrag oder einer neuen Eintragung des in dem Judikate liegenden neuen Titels zur Hypothek." Erk. d. Ob.-Trib. v. 29. April 1867 (Striethorst, Archiv, Bd. 67. S. 151). Man wird in allen Fällen bei Kautionshypotheken das Verfügungsrecht des Eigenthümers für ausgeschlossen erachten müssen, weil der § 67 ganz generell verordnet, daß die Vorschriften der §§ 63—66 auf Kautionshypotheken keine Anwendung finden. And. Mein. Achilles, a. a. O. S. 88 Note 30. — Bei anderen bedingten Hypotheken wird das Verfügungsrecht des Eigenthümers soweit anzunehmen sein, als der von dem Eigenthümer befriedigte Gläubiger in der Lage ist, dem Eigenthümer ein persönliches, mit der Hypothek verbundenes Recht abzutreten.

b. Auch bei noch nicht eingerichtetem Grundbuche finden die Vorschriften der §§ 63—66 keine Anwendung. Vergl. Bornemann, Ueber den Anhangs-

Vierter Abschnitt.

Von dem Bergwerkseigenthum[217]) und den selbstständigen Gerechtigkeiten.

§. 68.

Verliehene Bergwerke, unbewegliche Bergwerksantheile[218]) und die selbstständigen Kohlen=Abbaugerechtigkeiten in den vor=

---

§ 52 u. s. w. Jur. Woch. 1835. S. 33 ff. Reskr. v. 6. Mai 1835. Jahrbücher, Bd. 45. S. 502. And. M. Kaupisch, Jur. Woch. 1837, S. 709 ff. Motive zum revid. Entw. des neuen bürgl. Gesetzb. S. 511.

c. Auf verfallene Zinsbeträge (Entsch. Bd. 48. S. 128) sowie auf Reallasten, insbesondere auch bei der Ablösung von Renten finden die §§ 63—66 ebenfalls keine analoge Anwendung. Erk. v. 29. April 1870. Entsch. d. Ob.=Trib. Bd. 63. S. 170. Bd. 64. S. 126. Striethorst, Archiv Bd. 77. S. 342. Bd. 79. S. 188.

[217]) Vergl. Oppenhoff, Wesen des Bergwerkseigenthums nach dem System des Allg. Berggesetzes. Sacheigenthum oder Bergbaurecht. (Zeitschr. für Bergrecht Bd. 12. S. 174.). Klostermann, das Allg. Berggesetz, 2. Aufl. S. 83 ff. 139 ff. — „Das Allgemeine Berggesetz vom 24. Juni 1865 hat das Bergbaurecht nicht als eine Gerechtigkeit, sondern im Zusammenhange mit dem älteren Deutschen Bergrechte und dem Französischen Berggesetze vom 21. April 1810 als eine Art unbeweglichen Eigenthums aufgefaßt.

Empfiehlt es sich schon aus diesem Grunde, das Bergwerkseigenthum (§§ 50. 228 des Allg. Berggeſ.) getrennt von den Gerechtigkeiten, mit Ausnahme der noch zu erwähnenden Kohlen=Abbaugerechtigkeiten in den vormals Königlich Sächsischen Landestheilen, zu behandeln, so rechtfertigt sich diese Trennung mehr noch aus dem folgenden Gesichtspunkte.

Bei den verliehenen Bergwerken und unbeweglichen Bergwerksantheilen hat bisher bereits die durch die Allg. Hypotheken=Ordnung vom 20. Dezbr. 1783 eingeführte Hypothekenverfassung in der Art Anwendung gefunden, daß die zwangsweise Berichtigung des Besitztitels als eine fortgesetzt bestehende Einrichtung anerkannt ist. Die Allerhöchsten Kabinets=Ordres vom 31. Oktbr. 1831 und 6. Oktober 1833 beziehen sich nämlich nur auf Grundstücke, wogegen die Instruktion für die Königlichen Bergämter zu Bochum und Essen wegen Einrichtung und Bearbeitung des Berg=Hypothekenwesens vom 21. September 1852 (Jahrb. Bd. 40. S. 226) § 5 und die Allerhöchste Verordnung, betreffend die Einrichtung des Berg=Hypothekenwesens in dem Herzogthum Westphalen, Fürstenthum Siegen u. s. w. vom 28. Februar 1845 (Gesſ.=Samml. S. 100) § 6 die Zwangsbesitztitelberichtigung vorschreiben, wobei es nach § 246 des Allgemeinen Berggesetzes bewenden soll. Frühere gerichtliche Entscheidungen gehen sogar von der Voraussetzung aus, daß Bergwerkseigenthum nur durch Zuschreibung im Grundbuche erworben werde (§§ 225. 325. 327 ff. Tit. 16. Th. II. A. L.=R., Urtheil des Ober=Tribunals vom 27. Februar 1844,

mals Königlich Sächsischen Landestheilen[219]) unterliegen den Vorschriften dieses Gesetzes mit folgenden zusätzlichen Bestimmungen:

1) Das Bergwerkseigenthum wird durch die von dem Oberbergamt ertheilte Verleihung, bestätigte Konsolidation, Theilung oder Vertauschung von Grubenfeldern und Feldestheilen erworben.[220])

Entsch. Bd. 10. S. 113), welche Auffassung indeß durch Plenarbeschluß des Ober-Tribunals vom 7. Juli 1851 (Entsch. Bd. 21. S. 17) reprobirt worden ist.

Ohne auf diese Kontroverse hier einzugehen (vergl. § 232 des Allgem. Berggef.), wird aus dem Vorstehenden entnommen werden können, daß die Gesetzgebung dem Berg-Hypothekenwesen eine sorgfältige Beachtung geschenkt hat. Die großartige Entwickelung des Preußischen Bergbaues in den letzten zwanzig Jahren und das hierdurch herbeigeführte Bedürfniß, den Realkredit auch beim Bergbau in verstärktem Maße in Anspruch zu nehmen, mußten schon unmittelbar vor und bei Erlaß des Allgemeinen Berggesetzes zu einer Reihe von Maßnahmen führen, welche speziell auf die weitere Hebung des Realkredits bei Bergwerken gerichtet waren. Hierhin gehört in erster Linie die Beseitigung der bisherigen Aufhebungsarten des Bergwerkseigenthums durch Freifahrung, Nichtzahlung des Rezeßgeldes, Kaduzirung (§§ 65, 156 ff., 234 Allg. Berggef.), sowie die Umbildung der gewerkschaftlichen Verfassung (§§ 97, 98 des Allg. Berggef.), endlich die fast überall durchgeführte rechtliche Gleichstellung des Bergwerkseigenthums mit dem Grundeigenthum. Nach § 52 des Allgemeinen Berggesetzes (vergl. auch § 231) finden die allgemein gesetzlichen Vorschriften, welche in Beziehung auf die Veräußerung, die Verpfändung und den Arrest für das Grundeigenthum gelten, auf das Bergwerkseigenthum ebenfalls Anwendung. Diese Gleichstellung bezieht sich, abgesehen von ganz unbedeutenden Ausnahmen, nach § 53 auch auf die Führung der Grundbücher, die Subhastation, den Konkurs und die Rangordnung der Gläubiger.

Gemäß den letzteren Bestimmungen kann es keinem Zweifel unterliegen, daß das Bergwerkseigenthum und dessen Belastung nicht mit den Gerechtigkeiten unter einerlei Vorschriften zu stellen ist. Dasselbe wird vielmehr, entsprechend den §§ 52 und 53 des Allgemeinen Berggesetzes, vollständig an den für das Grundeigenthum getroffenen Einrichtungen Theil nehmen müssen, so weit nicht aus der Berggesetzgebung und der Natur des Bergwerkseigenthums einzelne Besonderheiten hervorgehen."

[218]) Die Kuxe, welche die Eigenschaft unbeweglicher Sachen haben, im Gegensatz zu den mobilisirten Kuxen §§ 208. 101 ff. des Allg. Berggesetzes.

[219]) Die Kohlenabbaugerechtigkeiten in den vormals Königlich Sächsischen Landestheilen, auf welche sich das Gesetz vom 22. Februar 1869 (Ges.-Samml. S. 401) bezieht, stehen rücksichtlich der Erwerbung, Veräußerung und Verpfändung den Bergwerken gleich.

[220]) **a.** „Nr. 1 hält das bestehende Recht aufrecht und entspricht Art. 6 der Allerhöchsten Verordnung vom 1. Juni 1867 über die Einführung des Allgemeinen Berggesetzes in das vormalige Kurfürstenthum Hessen (Ges.-Samml.

Der Erwerber ist in diesen Fällen von Amtswegen zur Eintragung seines Bergwerkseigenthums anzuhalten.

Zu diesem Zweck hat das Oberbergamt dem Grundbuchamt eine beglaubigte Abschrift der Verleihungsurkunde oder die Ausfertigung des bestätigten Konsolidations- Theilungs- oder Tauschaktes zuzustellen.

S. 770), Motive des Art. 6 in der Zeitschrift für Bergrecht (Jahrgang VIII. S. 220).

Das Allgemeine Berggesetz hat bekanntlich das Bergregal beseitigt und mit einem eigentlichen Berghoheitsrechte vertauscht. Die Verleihung eines Bergwerkes, durch welche das Eigenthum an demselben begründet wird (§ 50 des Allgemeinen Berggesetzes), ist daher kein Veräußerungsakt, sondern charakterisirt sich als die Ausübung eines staatlichen Hoheitsrechtes. Dasselbe ist der Fall, wenn nach § 49 des Allgemeinen Berggesetzes das Ober-Bergamt eine Konsolidation bestätigt oder nach § 51 die reale Theilung eines Feldes oder den Austausch von Feldestheilen genehmigt. Die rechtlichen Wirkungen dieser hoheitsrechtlichen Akte können nicht von der Eintragung in das Grundbuch abhängig gemacht werden, zumal dieselben nicht einen translativen, sondern einen konstitutiven Charakter haben. Die Verleihungs-Urkunde veräußert nicht das Bergwerkseigenthum, sondern schafft dasselbe. Durch die genehmigte Konsolidation oder die reale Theilung eines Feldes wird gleichfalls ein neues Eigenthum geschaffen, wie denn auch bei Berathung des Allgemeinen Berggesetzes auf dem Landtage anerkannt worden ist, daß die Bestätigung einer Konsolidation u. s. w. in dieser Rücksicht gleich der Verleihung aufgefaßt werden müsse.

Abgesehen hiervon, ist indeß auch zu erwägen, daß das Allgemeine Berggesetz in gleicher Weise im Gebiete des Preußischen, Römischen und Französischen Civilrechts Anwendung findet. Das Gesetz hat dieserhalb eine Gestalt und einen Inhalt annehmen müssen, welche für das eine Rechtsgebiet nicht minder wie für das andere angemessen erscheinen. Die hierdurch mühsam und unter Ueberwindung großer Schwierigkeiten auf dem Gebiete des Bergrechts hergestellte Einheit darf dadurch nicht wiederum beseitigt werden, daß bei Umgestaltung des einen oder anderen Civilrechts allgemein geltende Vorschriften des Berggesetzes beseitigt oder verändert werden. Dies würde aber geschehen, wenn die Wirkungen der Verleihung der bestätigten Konsolidation oder Feldestheilung in den verschiedenen Rechtsgebieten verschieden sein sollten. Es würde hierdurch offenbar eine Aenderung der §§ 50. 51 am Schlusse, § 48 des Allgemeinen Berggesetzes herbeigeführt werden. Es erscheint daher dringend geboten, von solchen Modifikationen und zwar um so mehr abzusehen, als hierzu weder ein faktisches noch rechtliches Bedürfniß auffordern kann.

Dagegen empfiehlt es sich, bei Begründung des Bergwerkseigenthums die Eintragung desselben in bisheriger Weise auf Grund amtlicher Veranlassung beizubehalten. Dies ist bei Konsolidationen und dem Austausche von Feldestheilen schon deshalb nahezu nothwendig, als offenbar mit Rücksicht auf

2) In Betreff der Befugniß des eingetragenen Bergwerkseigenthümers, das verliehene Feld zu theilen, Feldestheile auszutauschen, oder auf dieselben zu verzichten, kommen die Vorschriften des Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1865. zur Anwendung.[221])

3) Hülfsbaue, welche unter die Vorschriften der §§. 60. ff. des Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1865. fallen, erlangen auch ohne Eintragung in das Grundbuch durch Uebergang des Besitzes die Eigenschaft dinglicher Rechte. Dieselben erlöschen nicht durch Ertheilung des Zuschlages in Folge gerichtlicher Zwangsversteigerung.[222])

§. 69.

Wenn für selbstständige Gerechtigkeiten Grundbuchblätter eingerichtet sind, so wird die Veräußerung und der Erwerb des Eigenthums an ihnen, ihre Belastung und Verpfändung nach den Vorschriften dieses Gesetzes beurtheilt.

---

die Vorschriften der §§ 48 und 51 am Schluß des Allgemeinen Berggesetzes das Grundbuch mit dem in Folge der Konsolidation u. s. w. eingetretenen Rechtszustande sofort in Uebereinstimmung gebracht werden muß, und andererseits alle durch die Konsolidation u. s. w. eingetretenen Veränderungen zusammen und in einem Male im Grundbuche vermerkt werden müssen und daher nicht von den zu verschiedenen Zeiten möglicher Weise erhobenen Anträgen der Interessenten abhängig gemacht werden dürfen." (Motive.)

b. Die zur Eintragung des Bergwerkseigenthums zulässigen Zwangsmittel ergeben sich aus den §§ 55, 56 der Grundb. Ordn.

221) Nr. 2 schließt die Anwendung des § 33 des Ges. und des § 71 der Grundb.-Ordnung bei Bergwerken aus. Bei Kohlenabbaugerechtigkeiten kommt derselbe gemäß dem Gesetze vom 22. Februar 1869 § 6 zur Anwendung. §§ 51. 161. 162 des Allg. Bergges.

222) „Nr. 3 erscheint als eine Ergänzung des § 12. Indem der letztere Paragraph seine Anwendung auf bereits bestehende dingliche Rechte ausschließt, kann es nicht für erforderlich erachtet werden, in Betreff der Erbstollengerechtsame (§ 223 Allgem. Bergges.), der Freikuxe (§ 224 Allgem. Bergges.), der Zehntrechte bei Privatregalen (§ 250 Allgem. Bergges.) eine besondere Bestimmung dahin zu treffen, daß dieselben der Eintragung nicht bedürfen. Da diese Gerechtsame bereits begründet sind und nicht mehr neu entstehen, so enthält der § 12 bereits ausreichende Berücksichtigung derselben." (Motive.) Vergl. aber Anm. zu § 73 der Grundb.-Ordn. und Achilles a. a. O. S. 91, Note 9.

„Werden Hülfsbaue zu Gunsten von Kohlenabbaugerechtigkeiten nach § 60 ff. des Allgemeinen Berggesetzes errichtet, so gilt auch bezüglich dieser die vorgesehene Bestimmung." (Motive.)

Fünfter Abschnitt.

Allgemeine Bestimmungen.

§. 70.

Der Prozeßrichter hat auf den Antrag einer Partei die Eintragung einer Vormerkung bei dem Grundbuchamt nachzusuchen, wenn ihm der Anspruch oder das Widerspruchsrecht, welche durch die Vormerkung gesichert werden sollen, glaubhaft gemacht sind.[223])

---

[223]) a. „Die Hypothekenordnung von 1783 schreibt in I. § 14 vor, daß auch Gerechtigkeiten, welche nicht gewissen Grundstücken ankleben, sondern für sich selbst bestehen, einen eigenen bestimmten Werth haben, auch ohne den Besitz eines Grundstücks ausgeübt, folglich auch für sich allein veräußert und verpfändet werden können, unter besonderen Nummern im Grundbuch eingetragen werden sollen. Dem entsprechend sagt das Allgem. Landrecht I. 20. § 395: daß Gerechtigkeiten, die für sich selbst bestehen und auch ohne den Besitz eines Grundstücks ausgeübt werden können, in das Grundbuch in besonderen Tabellen eingetragen werden müssen. Dergleichen Gerechtigkeiten sind aber durch die neuere Gesetzgebung zum größten Theil beseitigt, insbesondere die früheren ausschließlichen und vererblichen Gewerbeberechtigungen, die Erbpachtgerechtigkeit, die Jagdgerechtigkeit auf fremden Grundstücken. Im Wesentlichen sind in die Kategorie solcher selbstständiger immobiler Gerechtigkeiten nur noch die vor dem Gesetz vom 2. November 1810 verliehenen Apothekerprivilegien und die Schiffsmühlengerechtigkeiten (A. L.-R. II. 15. §§ 229. 230) zu rechnen. Die Praxis hat sich bei der Frage, für welche Gerechtigkeiten besondere Grundbuchblätter anzulegen, welche also in Betreff der Veräußerung oder Verpfändung als Immobilien zu behandeln seien, vorherrschend an das Allgem. Landrecht I. 2. § 9 gehalten, wonach ein Recht die Eigenschaft einer unbeweglichen Sache nur alsdann hat, wenn ihm dieselbe durch besondere Gesetze ausdrücklich beigelegt worden. Solche ausdrückliche gesetzliche Beilegung findet sich nur für das sogenannte Bergwerkseigenthum im Allgem. Landrecht II. 16. § 253. Es ist daher mit Anlegung von Folien für Gerechtigkeiten nur sehr sparsam vorgegangen worden, (Heydemann, System des Preußischen Civilrechts, 2. Aufl., Bd. I. S. 143. Note 257. Ergänzungen zum A. L.-R. I. 2. § 9. 5. Aufl. Bd. I. S. 65 ff. zu I. 20. § 395 und zur Hyp.-Ordn. I. § 14), und in der Verordnung für das Herzogthum Westphalen v. 31. März 1834 (Ges.-Samml. S. 47) § 3 ist angeordnet, daß nur Grundstücke, nicht aber Gerechtigkeiten, welche für sich selbst bestehen (§ 14. Tit. I. der Hypoth.-Ordn.) ein Folium erhalten sollen. Vom praktischen Standpunkte ist die Anlegung von Folien für solche Gerechtigkeiten weder ein Bedürfniß, noch auch an sich empfehlenswerth. In dem vorliegenden Gesetz ist daher nur im Allgemeinen gesagt, daß die Vorschriften desselben da gelten sollen, wo für solche Gerechtigkeiten Blätter eingerichtet sind." (Motive.) Vergl. § 3 der Grundb.-Ordn.

b. „Der Entwurf schließt die Anlegung neuer Folien für die selbststän-

§. 71.

Die statutenmäßigen Befugnisse der mit Korporationsrechten versehenen Kreditinstitute in Betreff der Zwangsverwaltung werden durch dieses Gesetz nicht berührt.[224])

---

digen Gerechtigkeiten aus und konservirt nur die bisherigen. Von keiner Seite wurde hiergegen etwas erinnert, sondern bemerkt, daß nach der neueren Gesetzgebung dergleichen Gerechtigkeiten nur in verschwindendem Maße erhalten seien und wo solche noch beständen, nur Personal-, keinen Realkredit beanspruchen. Der Paragraph wurde einstimmig angenommen." Bericht d. Kom. d. Herrenh. S. 64. Die Frage, ob noch neue Blätter für selbstständige Gerechtigkeiten angelegt werden können, ist zu Unrecht in diesem Berichte der Komm. d. Herrenh. verneint; dies erhellt insbesondere aus § 3 der Grundb.-Ordn., nach welchem auch § 134 d. Grundb.-Ordn. als anwendbar erscheinen muß. Vergl. Anm. zu § 3 a. a. O. Dernburg, a. a. O. S. 402. And. M. Achilles, a. a. O. S. 91.

[223]) § 291. II. Allgem. Hypotheken-Ordnung. — § 47 d. Ges. v. 24. Mai 1853. — Abgesehen von der im § 47 a. a. O. erforderten, und nicht mehr vorgeschriebenen Klageanstellung oder Klageanmeldung, verlangen die citirten Gesetzesstellen die Bescheinigung des Anspruchs. Der Bericht der Kom. d. Herrenh. (S. 65) bezeichnet den § 70 als eine dem § 47 l. c. ähnliche Vorschrift. Man wird daher annehmen müssen, daß auch zum Glaubhaftmachen ein wirklicher, wenn auch nicht vollständig geführter Beweis erforderlich ist. Nicht die Angabe von Beweismitteln oder Eidesdelation kann somit genügen, sondern der Beweis selbst muß durch Beibringung von Urkunden oder eidesstattlichen Versicherungen unverdächtiger Zeugen soweit geführt werden, daß dem Prozeßrichter der Anspruch glaubhaft erscheint. Förster, Hyp.-Ordn. Anm. 247. — Was die Frage betrifft, wann der Prozeßrichter das Ersuchen um Löschung oder definitive Umschreibung zu erlassen hat, so sind zwar die §§ 44. 48 d. Ges. v. 24. Mai 1853 aufgehoben, doch erscheint die allgemeinen Rechtsgrundsätzen entsprechende Bestimmung des § 44 a. a. O. also lautend: „Wenn demnächst der Kläger rechtskräftig abgewiesen, oder wenn die Reposition der Akten erfolgt und die Sache nicht innerhalb der im § 20 Thl. I. Tit. 20 Allg. Ger.-O. bestimmten Frist wieder aufgenommen ist, so hat der Prozeßrichter die Löschung, wozu es der Beibringung des Instruments nicht bedarf (vergl. jetzt § 121 der Grundb.-Ordn.), wenn aber der Kläger obsiegt, die definitive Eintragung bei der Hypotheken-Behörde auf Antrag der Betheiligten zu beantragen", noch zutreffend. Vergl. Achilles a. a. O. S. 32 Not. 18.

[224]) Die Kommission des Hauses der Abgeordneten hat dem Paragraphen die Worte: „in Betreff der Zwangsverwaltung" eingefügt. In dem Berichte heißt es: „Der vom Herrenhause zugesetzte Paragraph spricht aus, daß die statutenmäßigen Befugnisse der mit Korporationsrechten versehenen Kredit-Institute durch dieses Gesetz nicht berührt werden. Es wurde beantragt, diesen Paragraphen zu streichen, da gar nicht zu übersehen sei, welche Bestimmungen aus den vielen Statuten hier aufrecht erhalten werden sollten. Der Herr

§. 72.

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 1872. in Kraft.[225])

Urkundlich unter Unserer Höchsteigenhändigen Unterschrift und beigedrucktem Königlichen Insiegel.

Gegeben Berlin, den 5. Mai 1872.

(L. S.) **Wilhelm.**

Fürst v. Bismarck. Gr. v. Roon. Gr. v. Itzenplitz.
v. Selchow. Gr. zu Eulenburg. Leonhardt.
Camphausen. Falk.

Regierungs-Kommissar gab zu, daß die Fassung des Paragraphen zu weit gehe. Gedacht habe man in der Kommission des Herrenhauses an das selbstständige Sequestrationsrecht der Institute. Von einer Seite wurde die volle Aufrechterhaltung des Paragraphen befürwortet. Die Subhastations-Ordnung habe schon bedenkliche Risse in das Verhältniß zwischen den Instituten und ihren Theilnehmern gemacht; man müsse zweifellos machen, daß die Absicht des Gesetzes nicht dahin gehe, weitere Privilegia zu verkümmern. Welche weitere Privilegien außer dem Recht auf eigene Sequestration erhalten werden sollten, konnte nicht angegeben werden.“ — Vergleiche auch: Stenographische Berichte des Abgeordnetenhauses 1872. S. 1234. Das bei den Verhandlungen im Plenum gestellte Amendement, statt „Zwangsverwaltung“ zu setzen: „Zwangsvollstreckung“ ist abgelehnt. — Uebrigens wird durch den § 71 der allgemeine Rechtssatz, daß Statuten, welche Gesetzeskraft haben, durch allgemeine Gesetze nicht derogirt werden (§§ 61 ff. Einl. z. Allg. Landrecht), nicht geändert.

[225]) Vergl. S. 9 ff. Die Anträge auf Bestimmung eines späteren Termins für das Inkrafttreten der Gesetze sind abgelehnt.

II.

Grundbuch-Ordnung.

Vom 5. Mai 1872.

Grundbuch-Ordnung.[1])

vom 5. Mai 1872.

(Gesetz-Sammlung S. 446—507.)

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen ꝛc. verordnen für die Landestheile, in welchen die Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783. gilt, mit Ausnahme der Gebiets-

---

1) **a.** „Aus den Prinzipien, welche in dem Gesetzentwurf über das materielle Recht des Eigenthumserwerbs und die dingliche Belastung der Grundstücke aufgestellt sind, und welche in wesentlichen Beziehungen von dem bisherigen Altpreußischen Recht abweichen, ergiebt sich die Nothwendigkeit, auch die Grundbuch-Ordnung hiernach umzuändern und mit jenen Prinzipien in Einklang zu bringen. Daß dies nicht in Form einer Novelle geschehen kann, vielmehr ein den Gegenstand erschöpfendes neues Gesetz vorzuziehen ist, rechtfertigt sich aus denselben Gründen, wie die Kodifikation des materiellen Rechts in dem jetzt vorgelegten Gesetzentwurfe. Theils die tief eingreifenden prinzipiellen Aenderungen, theils die für eine leichte, schnelle und doch sichere Erledigung der Geschäfte bei dem Grundbuch unentbehrliche Einheitlichkeit und Uebersichtlichkeit des Rechts widerrathen die bloße Ausbesserung oder Aenderung von Einzelheiten, insbesondere, da zugleich in Aussicht genommen werden muß, die neue Ordnung auch in andere Provinzen des Staates einzuführen. Es liegt allerdings in der Natur der Sache, daß bei dieser Kodifizirung viele bewährte Vorschriften des bisherigen Rechts in die neue Ordnung herübergenommen werden konnten, aber in Folge jener geänderten Prinzipien sind doch auch die neuen Vorschriften von größerer Anzahl und innerer Wichtigkeit.

Die Abweichungen der neuen Grundbuch-Ordnung von der bisherigen sind theils bedingt durch den Gesetzentwurf über den Eigenthumserwerb u. s. w. an Grundstücken, theils unabhängig von diesem durch Bedürfnisse des Verkehrs hervorgerufen. Die wichtigsten sind übersichtlich folgende:

1) die Grund- und Gebäudesteuerbücher bilden fortan die Grundlage für das Grundbuch, und dadurch ist eine konsequentere Durchführung des Spezialitätsprinzips in Betreff des Objekts möglich gemacht;

theile der Provinz Hannover[2]), unter Zustimmung beider Häuser des Landtages Unserer Monarchie, was folgt:

---

2) Die Bearbeitung der Grundbuchsachen durch Kollegien ist beseitigt;
3) Das Prinzip, daß im Grundbuchamt nur auf Antrag zu verfahren habe, ist mit Ausnahme weniger und nicht erheblicher Fälle durchgeführt;
4) bei der Eintragung des Eigenthümers sind durch die eingeführte Auflassung neue Bestimmungen nothwendig geworden;
5) die Form der Abtretungen, Verpfändungen von Hypotheken, der Quittungen, Vorrechtseinräumungen ist wesentlich vereinfacht; insbesondere aber hat
6) die Bildung der Hypotheken-Urkunden, um ihr die Befähigung zu möglichst leichter Uebersichtlichkeit für den Verkehr zu verleihen, und in Folge des Gesetzentwurfs über das materielle Recht wesentlich anders gestaltet werden müssen, als nach dem bisherigen Recht." (Motive.)

b. Die Grundbuch-Ordnung wird in ihrer Anwendung geringe Schwierigkeiten bieten, soweit nach Maßgabe derselben die Einrichtung der Grundbücher, die Eintragung und die Bildung der Dokumente verfolgt ist. Das Verhältniß der neuen Ordnung zu dem bisherigen Recht ist bereits in der Einleitung S. 9. hervorgehoben. Schwierigkeiten entstehen dadurch, daß die Grundbuch-Ordnung, obgleich für den zeitigen Geltungsbereich derselben die Nothwendigkeit des Erlasses eines besonderen Einführungs-Gesetzes mehrfach betont ist, auf das Vorhandensein der Hypothekenbücher, die Umschreibung derselben, die Behandlung der bereits im Umlauf befindlichen Dokumente nur ganz ausnahmsweise Rücksicht nimmt (§§ 6. 90. 93. 115.) und dadurch vielfach Fragen entstehen, wie die Bestimmungen der Grundbuch-Ordnung den bisherigen Verhältnissen anzupassen sind. Auf die Beantwortung derartiger Fragen wird in den begleitenden Anmerkungen besondere Rücksicht genommen werden. Eine fernere Schwierigkeit entsteht durch die Zurückführung der vorhandenen Grundbuchblätter auf das Steuerkataster. In dieser Beziehung sind die Anmerkungen zu § 4. der Grundb.-Ordn. und die ausführlichen Erläuterungen zu der allgemeinen Verfügung des Justiz-Ministers v. 2. September 1872 und deren Anlagen zu vergleichen.

c. Terminologie: Hypotheken-Ordnung — Grundbuch-Ordnung; Hypotheken-Bücher — Grundbücher; Hypothekenrichter und Hypothekensachen — Grundbuchamt, Grundbuchrichter, Grundbuchsachen; Titelblatt — Titel; Folium — Blatt; Subinskriptionen — Veränderungen; Rubrik — Abtheilung; Colonne — Spalte; Besitztitel-Berichtigung — Eintragung des Eigenthümers — Protestation — Vormerkung u. s. w. Ber. d. Komm. d. Herrenhauses S. 2. Einleit. S. 8.

d. Die Grundbuch-Ordnung, deren Eintheilung im Wesentlichen mit der der Allg. Hypotheken-Ordnung von 1783 übereinstimmt, umfaßt 143 Paragraphen und zergliedert sich, wie folgt:

I. Abschnitt: Von der Form und Einrichtung der Grundbücher. §§ 1—19.

II. Abschnitt. Von den Grundbuchämtern. §§ 20—29.

Erster Abschnitt.

Von der Form und Einrichtung der Grundbücher.[3])

§. 1.[4])

Für jeden Gemeinde=, selbstständigen Guts= oder besonderen Grundsteuer=Erhebungsbezirk werden ein oder mehrere Grund=

III. Abschnitt: Von dem Verfahren in Grundbuchsachen.
1. Allgemeine Bestimmungen. §§ 30— 47.
2. Eintragung des Eigenthümers. §§ 48—72.
3. Verfahren bei Eintragungen in der zweiten und dritten Abtheilung. §§ 73—91.
4. Löschungen. §§ 92—118.

IV. Abschnitt. Von der Bildung der Urkunden über Eintragungen im Grundbuch. §§ 119—131.

V. Abschnitt. Von der Wiederherstellung zerstörter, sowie von Anlegung neuer Grundbücher. §§ 132—140.

VI. Abschnitt: Von den Kosten. §§ 141—143.

VII. Abschnitt: Schlußbestimmungen.

[2]) Vergl. Anm. 10 S. 19.

[3]) „Die äußere Einrichtung der jetzigen Preußischen Hypothekenbücher und ihre Eintheilung in Blätter für jedes einzelne Grundstück mit Titel und drei Rubriken hat sich im Wesentlichen durchaus bewährt. Sie ist an sich einfach und übersichtlich, auch ohne Schwierigkeit in gleicher Weise anwendbar auf große und kleine, ländliche und städtische Grundstücke. Es liegt daher kein Bedürfniß vor, hieran etwas zu ändern, und zwar um so weniger, als die Bücher in denjenigen Provinzen, in denen die Hypotheken=Ordnung vom 20. Dezember 1783 gilt, mit wenigen Ausnahmen vollendet sind, und eine Abänderung der Form große Arbeitslast ohne wesentliche Vortheile herbeiführen würde. Dagegen hat die in neuerer Zeit in sehr beträchtlichem Umfange vorgeschrittene Zertheilung der Grundstücke, welche namentlich in Westfalen, in einem Theile der Provinz Sachsen und Schlesien und a. a. O. hervorgetreten ist, und eine große Zahl von Grundstücken kleinster Dimension, deren viele sich im Eigenthum derselben Personen befinden, gebildet hat, die Nothwendigkeit erzeugt, für dergleichen Parzellen ein Grundbuch=Formular aufzustellen, welches noch einfacher als das Formular der Hypotheken=Ordnung von 1783 ist und besser, als dies in den jetzt für die sogenannten Wandeläcker und walzenden Grundstücke angewendeten Formularen der Fall ist, Uebersicht über den Realzustand jeder einzelnen Parzelle gewährt. Dies ist in der vorliegenden Ordnung geschehen, und wird bei den betreffenden Paragraphen die nähere Motivirung gegeben werden." (Motive.)

[4]) a. Die Motive bemerken zu den beiden ersten Paragraphen des Entwurfs, welcher — abgesehen von anderen Abweichungen — das erste, die praedia extra commercium betreffende Alinea des § 2 nicht enthielt, wie folgt:

bücher angelegt. In diese werden die selbstständigen, in den

„Die Grundbücher haben, wie bereits in der Einleitung der Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 ausgesprochen ist, den Zweck, das Eigenthum und die Belastungen der Grundstücke und Gerechtigkeiten festzustellen. Von einer solchen Definition kann Abstand genommen werden. Nach dem Grundsatz des § 6 I. 2 des Allg. Landrechts ist zu bestimmen, welche Gegenstände als Immobilien zur Eintragung in das Grundbuch geeignet sind. Es bedarf deshalb auch der gesetzlichen Entscheidung der theils durch die Praxis, theils gesetzlich (§ 63 der Konkurs-Ordnung) erledigten Zweifel nicht, ob sich Schiffsmühlen, Buden mit gemauertem Fundamente und die zum Zweck der Anlegung einer Eisenbahn erworbenen Grundstücke zur Eintragung in das Grundbuch eignen. (Vergl. Reskr. vom 19. April 1822 — von Kamptz, Jahrbücher Bd. I. S. 299; Erkenntniß des Ober-Tribunals vom 19. März 1834 — Simon, Bd. 4 S. 3; Reskript vom 3. September 1842 — Justiz-Ministerialblatt S. 303.) — Während aber § 6 der Hypotheken-Ordnung von 1783 und übereinstimmend hiermit § 1 des Hypothekengesetzes für Neuvorpommern vom 21. März 1868 ausspricht, daß das Hypothekenbuch nur geführt werden soll über solche Grundstücke, welche besonders besessen, veräußert oder mit Realverbindlichkeiten belegt werden können, hat der vorliegende Entwurf in § 1 von einer solchen Definition, die eine einschränkende Natur hat, Abstand genommen und ganz allgemein vorgeschrieben, daß jedes selbstständige Grundstück ein Blatt erhalten soll, mithin auch in dem Falle, wo es mit dinglichen Lasten nicht belegt werden kann oder nicht ein Gegenstand des freien Veräußerungsverkehrs ist. Es müssen daher auch Domainen- und andere fiskalische Grundstücke, Kirchen-, Schulen-, Gemeindegrundstücke und die der Eisenbahnen eingetragen werden, damit die Blätter angelegt sind, sobald eine Veräußerung oder Belastung derselben eintreten soll, und dann die Veräußerung und Belastung von dem eingetragenen Eigenthümer in Uebereinstimmung mit dem Gesetzentwurf über den Eigenthumserwerb bewirkt werden kann (vergl. § 2). Da jetzt in dem Grundsteuerbuche jedes Grundstück verzeichnet ist, so hat die Anlegung der Grundbuchblätter für jedes Grundstück keine Schwierigkeit. Um aber die Uebereinstimmung zwischen den Steuerbüchern und Grundbüchern zu erhalten, erscheint ferner nothwendig, die Grundbücher für die Steuererhebungsbezirke anzulegen. Da letztere in der Regel mit den Ortschaften zusammenfallen, so wird durch diese Bestimmung eine Aenderung der jetzt angelegten Hypothekenbücher, vielleicht wenige Ausnahmen abgerechnet, nicht erforderlich werden."

b. Die Bestimmungen der §§ 1. 2 sollen die Normen für die Eintheilung und den Umfang neu anzulegender Grundbücher abgeben und sind deshalb von besonderer Wichtigkeit bei der Einführung der Gesetze in Landestheilen, in welchen durchgängig neue Grundbücher anzulegen sind. Die bereits bestehende Eintheilung der Grundbücher in dem Geltungsbereiche des Gesetzes soll der Regel nach beibehalten werden; sofern sich diese Eintheilung jedoch nicht an die Eintheilung der Grundsteuerbücher anschließt, mit anderen Worten, sofern die Eintheilung nicht mit der Eintheilung der Flurbücher, mit den Grundsteuer-Erhebungsbezirken — über den Begriff vergl. Anm. 12 zu § 4 —

Grundsteuerbüchern[5]) verzeichneten Grundstücke eingetragen.[6])

Die Eintragung erfolgt in fortlaufender Nummerreihe.[7])

§. 2.

Für Domainen und andere dem Staat gehörige Grundstücke, für Grundstücke der Kirchen, Klöster, Schulen und Gemeinden, für Eisenbahnen und öffentliche Landwege bedarf es der Anlegung eines Grundbuchblatts nur im Fall der Veräußerung oder Belastung, oder wenn von dem Eigenthümer oder einem Berechtigten darauf angetragen wird.[8])

übereinstimmt, muß eine andere, den Erhebungsbezirken entsprechende Eintheilung erfolgen, weil anderen Falls eine kaum zu lösende Verwirrung entsteht; letzteres deshalb, weil die auf den Grundbuchblättern zu vermerkenden Artikel der Grundsteuermutterrolle sich auf das betreffende Flurbuch beziehen. — Es kommt jedoch nicht selten der Fall vor, daß mehrere selbstständige Güter, welche verschiedene Grundsteuer-Erhebungsbezirke bilden, im Grundbuch nur ein Blatt haben. In diesen Fällen würde für mehrere Grundsteuer-Erhebungsbezirke nur ein Grundbuch existiren; die Beibehaltung dieser Blätter kann jedoch zu keinen Verwirrungen führen und dem § 1 gegenüber nach § 13 d. Grundb.-Ordn. nicht unzulässig erscheinen. — In Westfalen sind die Grundbücher nach Gemeinden eingetheilt und entspricht diese Eintheilung der Eintheilung der Flurbücher (Katastral-Gemeinden).

[5]) In der Regierungsvorlage stand Grundsteuer-Mutterrolle. Die Kom. d. H. d. Abg. 1872 hat statt dessen „Grundsteuerbüchern" gesetzt, „indem in der Provinz Westfalen die Flurbücher, nicht die Mutterrolle die Grundlage für die katastermäßige Bezeichnung der Grundstücke (und deren Fortschreibung) bildeten und dies auch wohl in den anderen Provinzen beibehalten werden müßte."

[6]) Vergl. Anm. 4a. und 8 der Grundb.-Ordn. In der Komm. d. Herrenh. wurde ausdrücklich anerkannt, daß die Definition des § 6 der Hyp.-Ordn. und des § 1 des Gesetzes für Neuvorpommern (v. 21. März 1868), „was unter einem selbstständigen Grundstücke zu verstehen, mit Recht nicht in den Entwurf aufgenommen sei, indem die Verweisung auf die Grundsteuer-Mutterrolle in dieser Hinsicht genüge. Daß auch Landseen zu den selbstständigen, in das Grundbuch einzutragenden Grundstücken gehörten, wurde für unzweifelhaft erachtet."

[7]) „In der Kom. d. Herrenh. hat der Regierungskommissar ausdrücklich konstatirt, daß die Eintragung nach fortlaufender Nummerreihe nicht den Sinn der Identität der Nummer des Grundbuchblattes mit der Nummer des Katasters haben, sondern nur die fortlaufende Nummer des Grundbuchs für jeden Gemeinde- oder Gutsbezirk, resp. bei großen Städten der besonderen Distrikte derselben bedeuten solle. Es sei genügend, wenn auf dem Titelblatte die Katasternummer vermerkt werde."

[8]) **a.** In der Kommission des Herrenhauses wurde die Beibehaltung des bisherigen Prinzips:

Die Grundstücke der Eisenbahnen und die öffentlichen Land-

daß die Domainen-Grundstücke, die Grundstücke der Kirchen, Klöster, Schulen und Kämmereien, weil dieselben der Regel nach als res extra commercium anzusehen seien, die Anlegung eines Grundbuchblatts nur ausnahmsweise zu erfolgen brauche, wenn von einem Berechtigten darauf angetragen werde, oder der Fall des Bedürfnisses bei Veräußerungen oder Belastungen eintrete, befürwortet. „Hierdurch würden — heißt es in dem Berichte — nicht nur eine Masse unnützer Arbeit, Kosten und Schreiberei, sondern ohne Zweifel bisweilen recht schwierige Ermittelungen herbeigeführt werden, weil die Besitztitel für jene Grundstücke, insbesondere für die fiskalischen, oft in sehr alte Zeiten zurückgingen, Lücken mancher Art sich ergeben würden, und bei Wegen vielfach auch die bedenkliche Kontestation entstehen würde, ob dieselben als Landstraßen oder Kommunikationswege, als öffentliches, kommunales oder Privat-Eigenthum zu qualifiziren seien, indem das Eigenthum an Wegen meistens mehr als eine Last, wie ein Recht angesehen zu werden pflege. Selbst in Städten, z. B. in Berlin, sei das Eigenthum der Straßen bisweilen sehr zweifelhaft, so daß durch jenen Zwang eine Menge von Rechtsstreitigkeiten hervorgerufen werden würden, welche sonst vielleicht niemals zu Tage getreten wären. Eine Nothwendigkeit, von jenem alt bewährten Prinzipe lediglich deshalb abzugehen, damit die Grundbuchblätter auch für diese Grundstücke bereits angelegt seien, wenn einmal eine Veräußerung oder Belastung derselben einträte, sei nicht anzuerkennen, sondern man könne dies, wie bisher, für den Fall des Bedürfnisses vorbehalten.

Der Regierungs-Kommissar hielt die Eintragung aller Grundstücke, auch der extra commercium befindlichen, zur Durchführung der Prinzipien des Gesetzes über den Grundeigenthumserwerb und zur Durchführung der Norm, daß die Grundsteuer- und Gebäudesteuerbücher die Grundlage für die Grundbücher darbieten sollten, für wünschenswerth und zweckmäßig. Die Anwendung des Gesetzes auf die bereits angelegten Folien werde natürlich mit Schonung erfolgen und dies der Ausführungsverordnung zu überlassen sein. Das Gesetz sei aber nicht blos für die alten, sondern auch für die neuen Provinzen bestimmt, wo die ausgesprochenen Prinzipien sofort und unbedingt zur Anwendung zu bringen seien. Dasselbe müsse daher auch eine dispositive Vorschrift und nicht blos eine theoretische Definition enthalten. Der § 133 habe praktisch lediglich Bezug auf die Provinz Westfalen, in allen übrigen Provinzen seien die Hypothekenbücher nach der kategorischen Vorschrift der Hypotheken-Ordnung und der einzelnen Einführungsgesetze mit sehr wenigen Ausnahmen, wo vielleicht unüberwindliche Schwierigkeiten die Anlegung noch verhindert hätten, vollständig angelegt. Nur bei Einführung der Hypotheken-Ordnung in Westfalen sei mit Rücksicht auf die Kabinets-Ordre vom 31. Oktober 1831 und die Menge von Parzellargrundstücken eine Ausnahme gemacht. Im Gesetze für Neuvorpommern sei wieder der Zwang für die erste Einrichtung der Hypothekenbücher vorgeschrieben, wie solcher auch in der Natur der Sache liege. Man habe bei Berathung des Gesetzentwurfes geglaubt, der Androhung von Geldstrafen nicht weiter zu bedürfen, weil man angenommen, daß in dem Prinzipe, daß für ein Grundstück ein Grundbuchblatt angelegt sein

wege werden dann in dem Grundbuch eines jeden Bezirks (§. 1.), in welchem sie liegen, eingetragen.[9])

müsse, wenn dasselbe veräußert oder belastet werden solle, und in dem Bedürfnisse des Verkehrs ein hinreichender Zwang enthalten sei. Hierauf gründe sich die Fassung der Vorlage. Wenn es bei Einführung des Gesetzes in Gebiete, wo noch kein Grundbuchsystem bestehe, in das Belieben jedes Grundbesitzers gestellt sein solle, ob er ein Grundbuchblatt angelegt haben wolle oder nicht, so würde dadurch ein Rechtszustand geschaffen werden, welcher hinter die Hypotheken-Ordnung von 1783 zurückginge, und daher die Ausführung des Gesetzes wesentlich gefährdet. Es bliebe dann nichts übrig, als zur ersten Durchführung des Grundbuchsystems in den neuen Provinzen wiederum Geldstrafen anzudrohen."

b. Zu § 2. Dieser Paragraph rekapitulirt im Wesentlichen das bisherige Recht. Nach demselben sollten auch Hypotheken-Folien für die bezeichneten Grundstücke nicht angelegt werden. Vergl. Reskript v. 5. November 1777 (Rabe, Bd. 1. Abth. 6. S. 259), Resk. v. 9. März 1789 u. 29. Mai 1789 (Rabe, Bd. 1. Abth. 7. S. 771. 763.), Reskr. v. 24. Dezember 1792 (Rabe, Bd. II. S. 377). Vergl. Förster, Hyp.-Ordn. S. 6. Bezüglich der Domainen ordnete die Kab.-Ord. v. 27. Dezember 1808 (Koch, Domain.-W.) die Regulirung der Folien behufs der Verschuldung und Bepfandbriefung an; siehe auch Reskr. v. 18. April 1812 und Reskr. vom 26. Juni 1820; v. Kamptz, Jahrb. Bd. 15. S. 91; es wurde aber später bestimmt, daß die Hypothekenbücher über Domainen, Forsten und säkularisirte geistliche Güter, worauf weder eingetragene Forderungen, noch andere im Verkehr befindliche Realansprüche hafteten, auf Antrag der Regierung geschlossen und aus dem Hypothekenbuche ausscheiden sollten — Reskr. v. 21. April 1832 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 39. S. 461.) §§ 1 2 der Instruktion v. 16. Juni 1834 und §§ 1 2 Instruktion vom 1. Juli 1835 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 45. S. 513. 529.) — Bei Staatsgütern, welche nicht Domainen sind, sollte an den Justiz-Minister berichtet werden, wenn die Verwaltungsbehörde auf Schließung des Hypothekenbuchs anträgt. Reskr. v. 10. Juni 1836 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 47. S. 592.) Nach der neuen Grundbuch-Ordnung ist es — abgesehen von dem Falle des § 59 — nicht zulässig, daß Grundstücke, welche bereits im Grundbuche eingetragen sind, durch Schließung des Blattes wieder ausscheiden und dieser Grundsatz findet insbesondere auch in Zukunft auf die Domainen und sonstigen Staatsgüter Anwendung. Vergl. §§ 1. 72 der Grundb.-Ordn., sowie die Anm. zu § 59, Dernburg a. a. O. S. 401.

[9]) „Anbelangend das Alinea 2 des § 2, so wurde die Streichung desselben beantragt. Die Bestimmung sei an und für sich nach § 1 selbstverständlich, jedoch führe die Fassung zu der Annahme, daß bezüglich der bezeichneten Grundstücke jede Ausnahme (§ 13) unstatthaft sei. Dies könne sich aber insbesondere in Betreff der Grundstücke der Eisenbahnen nicht empfehlen, indem für diese ein Blatt im Bezirke eines jeden Grundbuchamts genüge, und sogar unter Umständen die Bildung eines einzigen Blattes für den ganzen Bahnkörper (§ 25) wünschenswerth erscheinen könne. Die Kommission entschied sich für die Beibehaltung des Alineas." Ber. d. Komm. d. H. d. Abg. 1872.

§. 3.

Die für Grundstücke gegebenen Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für Bergwerke[10]) und Gerechtigkeiten[11]), sofern nicht ein Anderes ausdrücklich bestimmt ist.

§. 4.

Die Grund- und Gebäudesteuerbücher, von welchen dem Grundbuchamt eine Abschrift mitgetheilt werden soll, dienen zur Ausmittelung der in die Grundbücher einzutragenden oder bereits eingetragenen Grundstücke, ihrer Lage und Größe. Ihre Bezeichnung in den Steuerbüchern ist bei den Grundbüchern beizubehalten. Bei Gutskomplexen genügt die Eintragung der Gesammtfläche und des Gesammtreinertrages.

Sofern in den Steuerbüchern die Größe von Gebäuden, Hofräumen und Hausgärten, welche nicht zu einem Gutskomplex gehören, nicht angegeben ist, hat der Eigenthümer bei dem Fortschreibungsbeamten die Vermessung und Vervollständigung der Grundsteuerbücher zu beantragen.

Die Zurückführung der bereits angelegten Grundbuchblätter auf die Grund- und Gebäudesteuerbücher erfolgt nach den Bestimmungen der darüber zu erlassenden Ausführungsverfügung.[12])

---

[10]) Vergl. § 68. d. Ges. über den Eigenthumserwerb. „Daß die für Grundstücke gegebenen Vorschriften auch für Bergwerke gelten sollen, rechtfertigt sich aus § 52. d. Allg. Berggesetzes v. 24. Juni 1865 (Ges.-Samml. S. 705)." (Motive.)

[11]) Vergl. § 69. des Gesetzes über den Eigenthumserwerb. — „Für die Anlegung von Grundblättern für selbstständige Gerechtigkeiten ist zwar ein praktisches Bedürfniß nicht eigentlich vorhanden, und nach § 3 der Verordnung vom 31. Mai 1834 ist in dem Herzogthum Westfalen, dem Fürstenthum Siegen, den Aemtern Burbach, Neunkirchen und in der Herrschaft Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg die Anlegung von Blättern für solche Gerechtigkeiten untersagt. Es empfiehlt sich jedoch nicht, dieses Verbot zu verallgemeinern, um nicht gerade einem etwa hervortretenden Bedürfniß die Befriedigung zu entziehen." (Motive.)

[12]) a. „Zur näheren Feststellung der in das Grundbuch einzutragenden Grundstücke können jetzt und müssen daher auch die Grund- und Gebäudesteuerbücher als Basis angenommen werden, um den Gegenstand, auf welchen sich ein Grundbuchblatt bezieht, sowohl im Interesse der Erwerber, als der dinglich Berechtigten desselben möglichst genau zu bezeichnen. Vollkommen würde dieser Zweck erreicht werden, wenn sämmtliche Bestandtheile der Güter auf dem Titel des Grundbuchblatts eingetragen würden, wie dies nach dem § 5 des Gesetzes vom 31. März 1834 (Ges.-Samml. S. 47) und der Aller-

höchsten Ordre vom 16. Juli 1840 (Just.-Min.-Bl. S. 250) für die Provinz Westfalen vorgeschrieben ist.

Da indeß die hiermit verbundene Arbeit mit dem zu erwartenden Vortheile nicht im Verhältniß steht, und es für den hier hauptsächlich ins Auge zu fassenden Realkredit als ausreichend erscheint, wenn bei Gütern nur der Flächeninhalt der Gutsbestandtheile und deren Reinertrag, und bei städtischen Grundstücken der jährliche Nutzungswerth nach Angabe der Grund- und Gebäudesteuerrollen ersichtlich gemacht wird, so ist nach dem Vorgange des Neuvorpommerschen Hypothekengesetzes § 5 die Eintragung bei Gütern auf die Aufnahme der Gesammtfläche und des Gesammt-Reinertrages beschränkt. Ueberdies giebt die Verweisung auf die Nummer, unter welcher das Grundstück in dem Grund- oder Gebäudesteuerbuche eingetragen ist, hinreichend Anhalt dafür, genauere Kenntniß von den einzelnen Theilen sich zu verschaffen.

Bei Gesammtblättern über mehrere selbstständige Grundstücke ist jedes einzelne Grundstück und dessen Reinertrag anzugeben. Das Verfahren dabei, sowie die Zurückführung der bereits angelegten Grundbuchblätter auf das Grund- und Gebäudesteuerbuch ist durch eine besondere Instruktion zu ordnen.

Gebäude, Hofräume und Hausgärten sind im Interesse der Grund- und Gebäudesteuer nicht speziell zu vermessen. Dadurch entgeht allerdings für das Grundbuch der Vortheil, aus der Verbindung mit dem Steuerbuch die Identität und Größe solcher Liegenschaften zu bestimmen. Dieser Uebelstand hat sich neuerdings bei der Anlegung der Grundbücher in Neuvorpommern geltend gemacht, und um ihm vorzubeugen, ist dem § 4 hier ein Satz eingeschoben, durch welchen der Eigenthümer verpflichtet wird, eine amtlich beglaubigte Vermessung seines Gebäudes, Hofraums und Hausgartens vorzulegen." (Motive.)

b. Die vorbehaltene Ausführungsverfügung ist unter dem zweiten September 1872 erlassen und mit den Anlagen — den Anweisungen des Finanz-Ministers vom 16. August 1872 — und weiteren Erläuterungen am Schlusse des Buches zum Abdruck gebracht. Jedoch mag hier nachstehende allgemeine Anmerkung über die Verbindung der Grundbücher mit dem Steuerkataster ihren Platz finden:

Die Verbindung des Hypothekenwesens mit dem Kastaster wurde zuerst für das Oberlandesgericht Arnsberg durch § 5 der Verordnung vom 31. März 1834 (Ges.-Samml. S. 48) angeordnet und mittelst Allerhöchster Kabinets-Ordre vom 16. Juli 1840 (Just.-Min.-Bl. S. 250) auf die Bezirke der übrigen westfälischen Oberlandesgerichte ausgedehnt. Die Instruktion vom 30. Januar 1842 (Just.-Min.-Bl. S. 67) regelt das Verfahren. Das Titelblatt enthält unter fortlaufenden Nummern die einzelnen, dem eingetragenen Eigenthümer gehörigen Parzellen nach den Bezeichnungen im Flurbuche unter den Kolonnen: Nummer der Flur, Nummer der Parzelle, Flur-Abtheilung, Nähere Bezeichnung, Flächeninhalt; außerdem werden auf dem Titelblatt die Abschreibungen vermerkt. Ein diesem entsprechendes Verfahren enthielt die Vorlage der Königl. Staatsregierung, betr. die Einführung von Grund- und Hypothekenbüchern in Neuvorpommern und Rügen; dieselbe wurde jedoch in der Kommission des Herrenhauses (Bericht vom 6. Februar 1868) dahin geändert, daß in den Hypothekenbüchern

bei vereinigten Grundstücken (Gutskomplexen) nur die Gesammtfläche, außerdem aber in allen Fällen der Gesammtreinertrag beziehungsweise der Nutzungswerth einzutragen sei, und diese Aenderung ist nicht allein in das Gesetz vom 21. März 1868 (Ges.-Samml. S. 293) übergegangen, sondern auch die Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 hat dieselben Grundsätze adoptirt.

Die Grundsteuerbücher sind zum Zwecke der Erhebung der Grundsteuer angelegt und haben eine Vermessung des Landes und Abschätzung der Bodenqualität zur Voraussetzung. Für die Rheinprovinz und Westfalen sind die Grundsteuerverhältnisse durch das Gesetz vom 21. Januar 1839 neu geregelt, nachdem auf Grund der Kabinets-Ordre vom 26. Juli 1820 das Grundsteuer-Kataster vollendet war. Das Gesetz vom 21. Januar 1839 ordnete periodische Revisionen dieser Kataster an (vergl. Verordn. vom 14. Oktober 1844), welche durch das Gesetz vom 26. September 1862 (Gesetz-Samml. S. 336) wieder aufgehoben sind.

Zur endlichen Erledigung der in den Finanz-Edikten vom 27. Oktober und vom 7. September 1811 wegen der Grundsteuer ertheilten Verheißungen, des darauf bezüglichen, im Eingange des Gesetzes über die Einrichtung des Abgabenwesens vom 30. Mai 1820 enthaltenen Vorbehalts, sowie der Bestimmungen im Artikel 101 der Verfassungsurkunde vom 31. Jan. 1850, endlich zur Ausführung des Gesetzes vom 24. Februar 1850, die Aufhebung der Grundsteuerbefreiungen betreffend, ergingen das Gesetz vom 21. Mai 1861, betreffend die anderweite Regelung der Grundsteuer, und die beiden darin in Bezug genommenen gleichzeitigen Gesetze über die Einführung einer allgemeinen Gebäudesteuer und über die Entschädigung für die Aufhebung der Grundsteuer-Befreiungen und Bevorzugungen, und zwar für den ganzen damaligen Umfang der Monarchie, mit Ausschluß der Hohenzollernschen Lande und des Jadegebietes. Diese Gesetze sind vom 1. Januar 1865 ab in praktischer Wirksamkeit, und von diesem Zeitpunkte an alle hinsichtlich der Grundsteuer bestehenden Vorschriften außer Kraft getreten, welche den Bestimmungen des Gesetzes vom 21. Mai 1861 entgegenstehen oder sich mit denselben nicht vereinigen lassen. Vergl. Verordn. vom 12. Dezember 1864 (Gesetz-Samml. S. 673 ff.) und Gesetz vom 8. Februar 1867 (Gesetz-Samml. S. 185 ff.).

Die Einrichtung der Grundsteuerbücher in den westlichen Provinzen stimmt mit der in den östlichen Provinzen bis auf den Umstand überein, daß in den ersteren die Gemeinden — Katastralgemeinden —, in den letzteren Gemeinden, selbstständige Gutsbezirke und besondere Grundsteuer-Erhebungsbezirke die Grundlage der Eintheilung bilden. In letzterer Beziehung bestimmte nämlich der § 3 des Gesetzes vom 8. Febr. 1867, daß, so lange die Vorschrift im § 1 Absatz 2 des Gesetzes vom 14. April 1856, betreffend die Landgemeindeverfassung in den sechs östlichen Provinzen der Preußischen Monarchie (Gesetz-Samml. S. 359), noch nicht vollständig ausgeführt sei, und Liegenschaften vorhanden seien, welche einem bestehenden Gemeinde- oder selbstständigen Gutsbezirke nicht angehörten, einzelne Liegenschaften nach der Bestimmung der Bezirksregierung behufs der Grundsteuereinziehung benachbarten Gemeinde- beziehungsweise Gutsbezirken zuzuschlagen, und größere Komplexe zu besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirken

zu vereinigen seien. Auch können nach § 4 a. a. O. einzelne, einem Gemeinde- oder Gutsbezirke angehörige Liegenschaften zum Zwecke der Steuererhebung einem anderen dergleichen Bezirke zugeschlagen, oder ganze Gemeinde- und Gutsbezirke zu dem gedachten Zwecke vereinigt werden.

Für jede Kataſtral-Gemeinde in den westlichen Provinzen, und für jeden Gemeinde-, selbstständigen Guts- und besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirk in den östlichen Provinzen ist ein besonderes Flurbuch und eine Grundsteuer-Mutterrolle angelegt.

Das Flurbuch weist sämmtliche Liegenschaften der Gemeinde- oder selbstständigen Guts- oder Grundsteuer-Erhebungsbezirke in ihrem natürlichen Zusammenhange und mit Bezeichnung ihres Flächeninhalts und Reinertrages übersichtlich nach und enthält zugleich in Verbindung mit der Mutterrolle, deren Grundlage es bildet, die Artikelnummern der letzteren und die Namen der Eigenthümer der einzelnen Liegenschaften. (Vergl. das Formular B. der Anlage A. zur allg. Verfügung vom 2. September 1872 im Anhang II.)

Die Mutterrolle, auf das Flurbuch gegründet, hat den Zweck, die den einzelnen Grundeigenthümern innerhalb desselben Gemeinde- oder selbständigen Guts- oder Grundsteuererhebungsbezirkes gehörigen Liegenschaften ebenfalls mit Angabe ihres Flächeninhalts und Reinertrages und der darnach veranlagten Grundsteuer in besonderen Artikeln so genau und übersichtlich zusammen zu fassen, daß darnach die Individualsteuererhebung mit vollkommenster Sicherheit sowohl für die Staatskasse als für die Steuerpflichtigen selbst geordnet werden kann.

Dem Flurbuch und der Mutterrolle ist behufs Erleichterung der Uebersicht und ihrer Handhabung ein Verzeichniß der einzelnen Artikel beigefügt.

Die nach dem Gebäudesteuergesetz vom 21. Mai 1861 zu führenden Gebäudesteuerrollen werden — mit Ausnahme der Stadt Berlin — im Anschluß an die Flurbücher und zwar besonders a. für die Städte und die den Städten gleichzustellenden Ortschaften des platten Landes und b. für das platte Land geführt. Diese Listen sollen außer der örtlichen Bezeichnung der Lage, des Eigenthümers, der Gattung der Gebäude, Hofräume und Hausgärten, so wie den Angaben des Nutzungswerthes und des Betrages der Steuer die Bezeichnung der Besitzung und Größe der Hofräume, Gebäudeflächen und Hausgärten nach der Grundsteuermutterrolle enthalten. Die Angabe der Größe fehlt jedoch in den östlichen Provinzen vielfach. Indem nach § 1 des Ges. vom 21. Mai 1861, betreffend die anderweitige Regelung der Grundsteuer, Gebäude mit den dazu gehörigen Hofräumen und Hausgärten, falls der Flächeninhalt der letzteren Einen Morgen nicht übersteigt, nur zur Gebäudesteuer herangezogen werden, ist die spezielle Vermessung der Gebäudeflächen, Hofräume und Gärten vielfach unterblieben und in den einzelnen Flurbüchern nur die Gesammtgröße dieser Flächen, unter der Bezeichnung „ungetrennte Hofräume und Hausgärten“ angegeben. Der § 10. d. Ges. v. 8. Februar 1861 hat jedoch angeordnet, daß soweit die Unterlagen dazu vorliegen oder ohne „erheblichen“

Zeit- und Kostenaufwand beschafft werden können, die Gebäudeflächen, Hofräume und Gärten ihrem Besitzstande nach einzeln festzustellen und demgemäß in die Flurbücher und Mutterrollen speziell mitaufzunehmen seien. Hierauf bezieht sich das Alinea 2 des § 4 der Grundbuch-Ordnung, welcher bestimmt, daß, sofern in den Steuerbüchern die Größe von Gebäuden, Hofräumen und Hausgärten, welche nicht zu einem Gutskomplex gehören, nicht angegeben ist, der Eigenthümer — und zwar auf seine Kosten, eine Bestimmung, die in den Kommissionen ohne Erfolg beanstandet ist, indem der Regierungskommissar jedes Interesse der Grundsteuerbehörde an der Vervollständigung der Steuerbücher in der hier fraglichen Richtung bestritt — die Vermessung und Vervollständigung der Grundsteuerbücher zu beantragen hat (vergl. Ber. der Komm des H. d. Abg. 1872. S. 2 ff.). Die allg. Verfügung vom 2. September 1872 (Anh. 2.) bestimmt in dieser Beziehung: Art. 11. „Sofern in den sechs östlichen Provinzen nach den Steuerbüchern die Größe von Gebäuden, Hofräumen und Hausgärten, welche nicht zu einem Gutskomplex gehören, nicht vermessen ist, erfolgt die Einschreibung der Größe in dem Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigenthümers. So lange ein solcher nicht vorliegt, werden die Hypotheken- und Grundschuldbriefe mit dem der Angabe der Bestandtheile des Grundstücks hinzuzufügenden Vermerk „nicht vermessen" ausgefertigt. Die Kosten einer solchen bei dem Fortschreibungsbeamten zu beantragenden Vermessung hat der Eigenthümer zu tragen. Die Fortschreibungsbeamten werden angewiesen, in den Fällen, wo aus derselben Ortschaft mehrere Anträge verschiedener Eigenthümer vorliegen oder zu erwarten sind, die zum Zweck der Vermessung an die Ortschaft zu unternehmende Reise so einzurichten, daß sie gleichzeitig mehrere Vermessungen vornehmen können. Die Kosten einer solchen Reise sind gleichmäßig auf die mehreren Eigenthümer zu vertheilen."

Die Aenderungen, welche bei den Grundsteuerbüchern vorkommen und zu deren Feststellung und Fortschreibung geeignete Anordnungen getroffen sind, können bestehen:

α. in einer Aenderung der Person des Eigenthümers. Nach erlassenen Instruktionen erfolgte bei den Steuerbüchern die Umschreibung des Eigenthumswechsels auf Grund mündlicher Erklärungen und ohne Untersuchung, ob ein rechtsgültiger Uebergang des Eigenthums nach dem Gesetze erfolgt war. Dies Verfahren hatte zur Folge, daß das Grundbuch in dieser Beziehung mit dem Kataster nicht in Uebereinstimmung gehalten werden konnte. Um diesen unverkennbaren Uebelstand zu beseitigen, ist vielfach eine engere Verbindung der Katasterämter mit den Grundbuchämtern befürwortet, (vergl. Bericht der Kommission des Herrenh. S. 12. Stenograph. Bericht des Herrenhauses 1872 S. 179 ff.) und die Anweisungen des Finanzministers v. 16. Aug. 1872 (vergl. Anl. B. und D. der allg. Verf. v. 2. Septemb. 1872 im Anhang II.) haben nunmehr angeordnet, daß in den Fällen freiwilliger Veräußerung (s. Anmerk. zu Art. 1 a. a. O.) die Veränderungen in der Person des Eigenthümers nur auf Grund der nach § 57 d. Grundb.-Ordn. Seitens der Grundbuchämter den Katasterämtern mitgetheilten Benachrichtigung von dem Eigenthumsübergange oder auf Grund einer von dem Eigenthümer oder dessen Bevollmächtigten bei dem Katasteramte vorgezeigten Urkunde über die Eintra-

gung im Grundbuche (§§ 119—131 d. Grundb.-Ordn.) in die Fortschreibungsprotokolle und darnach in die Grund- und Gebäudesteuerbücher eingeschrieben werden können.

β. in Aenderungen, mit welchen eine Veränderung in der Form der betreffenden Grundstücke — sei es in Folge von Dismembrationen oder in Folge von Wegeanlagen u. s. w. oder einer Veränderung der Grenzen von Hofräumen und unter einem Morgen großen Hausgärten, oder aus anderen Gründen — mithin eine Berichtigung der Karte verbunden ist.

γ. in Aenderungen, welche mit einer Veränderung der von dem Gemeinde-, selbstständigem Guts- oder Grundsteuererhebungs-Bezirk aufzubringenden Grundsteuersumme, beziehungsweise mit einer Veränderung des Bestandes der in steuerlicher Beziehung verschiedenen Kategorien der Liegenschaften verbunden sind (Bestandsveränderungen). — Die unter β und γ erwähnten Veränderungen, so wie die Veränderungen, welche mit einer Aenderung der Nummern der Parzellen (Flächenabschnitte) verbunden gewesen sind, nicht aber diejenigen, welche lediglich einem Eigenthumswechsel unterlegen haben, werden in die Flurbuchsanhänge aufgenommen, welche für jeden Bezirk nach dem Muster B. (s. Anhang II.) jährlich den Grundbuchämtern mitgetheilt werden. Sind derartige Aenderungen nicht vorgefallen, so wird den Grundbuchämtern darüber eine Anzeige erstattet (§§ 5. 11. der Anweis. des Finanz-Ministers v. 16. August 1872. Anhang II.)

In den aus den Gebäudesteuerrollen ersichtlichen Verhältnissen können der Natur der Sache nach zahlreichere und erheblichere Aenderungen eintreten als bei den Grundstücken. Die Fortschreibungslisten der Gebäudesteuerrollen werden, soweit sie Veränderungen enthalten, welche mit einer Bestandsveränderung oder mit einer Veränderung der Nummer oder Littera der Gebäude in den Gebäudesteuerrollen verbunden gewesen sind, dem Grundbuchamt mitgetheilt und zwar durch die Gebäudesteuerrollen-Anhänge (Muster D. a. a. O.). Die Anfertigung der Anhänge beginnt erst mit demjenigen Jahre, welches auf die Anfertigung der Flurbuch- und Gebäudesteuerrollen-Abschriften folgt. Es wird nothwendig sein, diese Nachträge vorläufig zu besonderen, den einzelnen Bezirken der Flurbücher resp. der Gebäudesteuerrollen entsprechenden Akten zu nehmen, nachdem zuvor gemäß Art. 12 d. allg. Verf. v. 2. Septbr. 1872 die Grundbuchführer — unter Leitung des Grundbuchrichters — nach den Angaben derselben den Titel der Grundbuchblätter oder die erste Abtheilung der Grundbuchartikel (Formul. II.) berichtigt, in dem Realrepertorium die Nummer des Anhangs (Fortschreibungsprotokolls) und den Jahrgang desselben und im letzteren in den betreffenden Spalten die Nummer der Grundakten, den Band und das Blatt des Grundbuchs vermerkt haben.

Um ein Grundstück nach dem Flurbuche zu bezeichnen, ist erforderlich, daß der Grundsteuer-Erhebungsbezirk (Katastral-Gemeinde, Gemeinde, Guts- oder besonderer Grundsteuer-Erhebungsbezirk), die Nummer oder der Name der Flur (Gemarkung), die Nummer der Parzelle nach dem Flurbuch (oder das Kartenblatt und dessen Nummer) angegeben wird. Die Nummer, welche ein Grundstück in der Karte erhalten hat, wird bei einer Theilung desselben

immer beibehalten (Stammparzelle). In den westlichen Provinzen erfolgte früher im Falle einer Theilung der Parzelle die Bezeichnung der Theile in der Art, daß unter der Nummer der Stammparzelle die fortlaufenden Nummern der Theilparzellen in Bruchform gesetzt wurden, z. B. wenn die Parzelle 14 getheilt worden, $\frac{14,}{1}$ $\frac{14}{2}$ u. s. w. Erfolgte eine weitere Theilung einer dieser Theilflächen, so hieß diese Parzelle Mutterparzelle und wurde die fortschreitende Theilung durch fortschreitende Brüche, z. B. bei einer Theilung von $\frac{14}{1}$ durch $\frac{14}{1\,(3)}$ ausgedrückt. In Folge späterer Anordnung besteht für die westlichen und östlichen Provinzen ein gleichmäßiges Verfahren dahin, daß wenn in der Form der Parzelle durch Theilung, Grenzberichtigung, Verkoppelung, Bauten, Wegeanlagen u. s. w. irgend eine Veränderung vorgeht, diese veränderten, so wie die neu entstandenen Parzellen dadurch bezeichnet werden, daß die Parzellen-Nummern der betreffenden Flur fortgesetzt werden. Schließt also in der Gemeinde Buchhain das Flurbuch mit 344 ab, und es kommt die Parzelle 40 zur Theilung, so erhalten diese Theilstücke (welche also neue Parzellen bilden) der Reihe nach Nr. 345, 346. Um nun aber den Ursprung der Parzelle erkennen und dieselbe in der Karte leicht auffinden, für das Grundbuch aber die Möglichkeit zu erzielen, die Ursprungsparzelle (Stammparzelle) immer verfolgen zu können, wird die Bruchform gewählt, in der die Nummer der Stammparzelle immer den Nenner, die fortlaufende Zahl aber den Zähler bildet. Im vorstehenden Beispiele erhält die eine neue Parzelle somit die Nummer $\frac{345}{40}$ und die andere die Nummer $\frac{346}{40}$. Wird nun die Parzelle $\frac{345}{40}$ abermals getheilt, und wäre die Nummer-Folge der Flur Buchhain in der Zwischenzeit bis zu Nummer 400 fortgeschritten, so erhalten die durch diese neue Theilung entstandenen Theilstücke die Bezeichung $\frac{401,}{40}$ $\frac{402}{40}$. Es kann nun aber auch z. B. ein öffentlicher Weg in Privat-Eigenthum übergehen, und in einem solchen Falle, da der öffentliche Weg nicht immer eine Nummer auf der Karte hat, wird die Veränderung ebenfalls nachgetragen werden müssen. Diese würde aber eine nähere Bezeichnung bedingen, weil sich die Veränderung nicht aus einer bereits bestehenden bestimmt bezeichneten Parzelle herschreibt. Für solche Fälle wird der neuen Parzelle die Nummer der nächstangrenzenden Parzelle, jedoch in Bruchform und unter Beifügung des Zeichens O gegeben. Wenn also bei dem Ackerstücke Nummer 36 aus dem dort sich hinziehenden öffentlichen Wege ein Theil in Privat-Eigenthum übergeht, so erhält dieser Theil, falls die letzte Nummer 500 ist, die Bezeichnung Nr. $\frac{501}{36}$ O., sofern die öffentlichen Wege, Bäche und Flüsse zwar in den Kataster-Karten verzeichnet, aber keine Nummer erhalten haben und sich deshalb im Flurbuch nicht vorfinden. Entstehen durch Aufhebung der Wege, Anspülen der Flüsse, Aenderungen des Laufes derselben neue steuerbare Grundstücke, so werden diese in Anhängen zur Flur-Karte neu kartirt und mit

Nummern in vorgedachter Art versehen. Ueberhaupt werden alle Veränderungen, welche in irgend einer Art bei einem Grundstücke im Felde vorgehen, ebenso in Anhängen zur Flur-Karte kartirt. (Vergl. Evelt, Darstellung des Vormundschafts- und Hypothekenrechts u. s. w. S. 210. 211, so wie die Instruktionen des Finanzministers vom 18. Januar 1864, 17. Januar 1865, 13. Februar 1867 und 10. Dezember 1867.) — Diesen Bezeichnungen entsprechend sind die einzelnen Grundstücke in den Flurbüchern vermerkt. In den Abschriften derselben, welche den Grundbuchämtern in den östlichen Provinzen zugehen werden — in Westfalen und den Kreisen Rees, Essen und Duisburg sind die Gerichte bereits im Besitze derselben — werden nur die Gesammtflächen und die Gesammtreinerträge der einzelnen Grundstücke (nicht der Gutskomplexe, vergl. §. 3. der Anw. d. Finanz. M. v. 16. Aug. 1872) aufgenommen und die inzwischen bereits eingetretenen Aenderungen an der durch die Stammnummer angezeigten Stelle der Parzellen (Abschnitte) aufgeführt dergestalt, daß in den Abschriften gelöschte Parzellen nicht nachgewiesen werden und dieselben den zeitigen Bestand in allen Beziehungen ergeben. (§ 4 a. a. O.)

Wie schon hervorgehoben, enthalten die Titelblätter des Hypothekenbuchs in Westfalen die sämmtlichen einzelnen Parzellen der Flurbücher ohne Angabe des Reinertrages und Nutzungswerthes. Die neue Grundbuch-Ordnung ordnet in Uebereinstimmung mit dem Hypotheken-Gesetz für Neuvorpommern an, daß der Reinertrag der Grundstücke und der Nutzungswerth der Gebäude in das Grundbuch aufzunehmen und daß bei Güterkomplexen die Eintragung der Gesammtfläche und des Gesammtreinertrages genüge. Was die Aufnahme des Reinertrages und Nutzungswerthes in die Grundbücher betrifft, so heißt es in dieser Beziehung in dem Berichte der Komm. des H. d. Abgeordneten S. 3. wie folgt: „Bezüglich der in diesem Paragraphen angeordneten Formulare wurde zuvörderst von einem Mitgliede befürwortet, von der Eintragung des Grundsteuer-Reinertrages und des Nutzungswerthes in die Grundbücher abzusehen, indem sich die dadurch bezweckten Vortheile auf andere Weise erreichen ließen. Die Eintragung dieser Werthe könne, da es doch nicht zu erzielen sei, die Grundbücher als die Hebelisten für die Immobiliarsteuer zu behandeln, sich nicht empfehlen, indem sie nur für die Realitäten, welche mit zum weiteren Verkehr geeigneten Hypotheken oder Grundschulden belastet seien, einen Vortheil böten und der Anzahl derartig verpfändeter Grundstücke eine bedeutend größere Anzahl nicht derartig belasteter Grundstücke gegenüber stehe. Die Reinerträge und Nutzungswerthe unterlägen zudem dem Wechsel und seien, da selbst in den altländischen Provinzen das Reklamationsverfahren wegen Ueberbürdung noch nicht abgeschlossen (?), und in den neuen Provinzen ein Abschluß bezüglich dieser Beträge auf lange Jahre hinaus noch nicht zu erwarten sei, nicht so genügend festgestellt, um dessen Aufnahme in die Grundbücher für geeignet erachten zu können. Es sei ferner zu bedenken, daß die Möglichkeit von Irrthümern in den Grundbüchern, insbesondere bei dem zersplitterten Grundbesitz, dadurch erheblich vermehrt und überhaupt eine kaum zu bewältigende Arbeitslast bei denjenigen Grundbuchblättern eintreten müsse, welche nicht über Gutskomplexe, sondern über eine große Anzahl einzelner Parzellen geführt würden. Insbesondere sei dies zur Zeit in der Provinz

Westfalen der Fall, und in dieser Provinz würde bei dem Wegfall des in Rede stehenden Eintrags eine Umschreibung der vorhandenen Grundbücher überhaupt entbehrlich werden. Was nun aber den Vortheil des Eintrags anlange, so bestehe dieser nun darin, daß durch die Aufnahme der Reinerträge und Nutzungswerthe in die Hypotheken- und Grundschuldbriefe ein Anhalt für die Prüfung der Sicherheit geboten werde. Dieser Vortheil sei aber einfach dadurch zu erreichen, daß das Grundbuchamt auf diesen Urkunden die in Rede stehenden Beträge auf Grund der Auszüge aus den Grundsteuerbüchern attestire; dadurch ändere sich das Formular für diese Urkunden nicht, und es verstehe sich von selbst, daß für die Vermerke das Grundbuchamt nach § 29 des Ges. haftbar sei."

Was das Zusammenfassen der Gesammtfläche und des Reinertrages bei „Gutskomplexen" anbelangt, so sind unter Gutskomplexe — in dem Entwurfe stand der entschieden nicht so weit gehende Ausdruck Güterkomplex; vergl. Ber. d. Kom. d. Herrenh. S. 6. — Liegenschaften zu verstehen, welche wirthschaftlich ein Ganzes bilden und im Leben mit einem Kollektivnamen, als Rittergut, Bauergut, Kotten, Stelle, Ackerbesitzung u. s. w. bezeichnet zu werden pflegen, obgleich die einzelnen Zubehörstücke unter verschiedenen Nummern in den Grundsteuerbüchern verzeichnet sind. Es entscheidet in dieser Beziehung das Ermessen des Grundbuchrichters und mag nur noch hervorgehoben werden, daß bei der Berechnung der Gesammtfläche die Größe von Gebäuden, Hofräumen und Hausgärten außer Ansatz bleiben kann, sofern eine spezielle Vermessung noch nicht stattgefunden hat, und daß Art. 3 der allg. Verf. v. 2. Sept. 1872 in dieser Beziehung bestimmt. „Auf dem Grundbuchblatte eines Gutskomplexes, d. h. eines aus mehreren Grundstücken bestehenden Gutes, werden die einzelnen dazu gehörigen Grundstücke oder Flächenabschnitte und Gebäude nicht auf den Titel übernommen, sondern es ist nur die Gesammtfläche und der Gesammt-Reinertrag, mit Weglassung des Nutzungswerths der Gebäude einzutragen." Der im Gesetze an der betreffenden Stelle gebrauchte Ausdruck „genügt" ist von der Kom. d. H. d. Abgeord. 1870 gewählt worden, „um einerseits die Nothwendigkeit einer Aenderung der Grundbuchblätter in der Provinz Westfalen zu vermeiden und andererseits dem Ermessen des Grundbuchrichters anheimzustellen, welche Art der Eintragung in den einzelnen Fällen am zweckmäßigsten anzuwenden ist." (Ber. S. 4.) „In der Provinz Westfalen und in denjenigen Theilen des Regierungsbezirks Düsseldorf", in welchen das Allgemeine Landrecht gilt, — bestimmt Art. 10 d. allg. Verf. v. 2. Sept. 1872 — bewendet es bei den bisher dort geltenden Vorschriften über die Verbindung des Katasters mit den Grundbüchern, sofern nicht eine Umschreibung oder die Neuanlegung eines Grundbuchblatts erfolgt. Im letzteren Falle kommen die Vorschriften dieser Verfügung zur Anwendung. Dem Ermessen der Grundbuchämter wird anheimgegeben, ob in einem solchen Falle das Formular I. oder II. anzuwenden sei." Uebrigens ist auch bei Anwendung des Formulars I. dem Obigen nach zuläßig, die einzelnen Parzellen nach wie vor auf dem Titel einzutragen; es wird dann aber nothwendig, die Gebäude und deren Nutzungswerth auszuwerfen.

Ein wesentlicher Vortheil, den die Zurückführung der Grundbücher auf

das Kataster bildet, besteht darin, daß das Flurbuch als Real-Repertorium benutzt wird und es dadurch möglich ist, stets zu ermitteln, ob ein Grundstück bereits im Grundbuche eingetragen ist und bezüglich desselben bereits Grundakten bestehen oder nicht. Die Abschriften der Flurbücher, welche den Hypothekenbehörden in Westfalen und Neuvorpommern zugegangen sind, wie auch die Abschriften derselben, welche den Grundbuchämtern in den östlichen Provinzen zugehen werden, enthalten zu diesem Zwecke zwei besondere Kolonnen zur Hinweisung auf das Hypothekenbuch und zur Bezeichnung der Grundakten. Es ist einleuchtend, daß diese Eintragungen, sowohl in Betreff der Flurbücher und Gebäudesteuerrollen, als in Betreff der Anhänge zu denselben mit der größten Sorgfalt vorgenommen werden müssen. (Art. 2. 12. d. allg. Verf. v. 2. Sept. 1872.)

Abweichend von den in Westfalen und Neuvorpommern eingeführten Formularen für die Titel der Grundbuchblätter beziehen sich die der neuen Grundbuch-Ordnung beigefügten Formulare auf die Artikel der Grundsteuer-Mutterrolle, und nicht lediglich auf das Flurbuch. Der Zweck der Mutterrolle ist bereits oben erwähnt und auch angeführt, daß für jeden Erhebungsbezirk eine besondere Mutterrolle geführt wird. Bei Bildung der Mutterrollenartikel ist als Regel davon ausgegangen worden, daß die innerhalb der Gemeinde- oder selbstständigen Gutsbezirks beziehungsweise des Grundsteuer-Erhebungsbezirks (§ 2.) belegenen, einem und demselben Eigenthümer gehörigen Liegenschaften — einschließlich der der Grundsteuer nicht unterliegenden Gebäudeflächen, Hofräume und unter einem Morgen großen Hausgärten — auf einem Artikel nachgewiesen werden. Hierbei gelten die nachstehenden besonderen Vorschriften, beziehungsweise von der gedachten Regel zu machenden Ausnahmen:

a. Mehrere geschlossene Besitzungen eines und desselben Eigenthümers, welche auf verschiedenen Folien des Hypothekenbuchs eingetragen sind, können, sofern dies von dem Eigenthümer gewünscht wird, oder anderweit besondere Nützlichkeitsgründe dafür sprechen und ein besonderer Zeit- und Kostenaufwand hiermit nicht verbunden ist, in Uebereinstimmung mit den Eintragungen im Hypothekenbuche auf verschiedenen Mutterrollenartikeln nachgewiesen werden.

b. Unter gleichen Umständen (wie zu a.) können die für sich bewirthschafteten oder verpachteten größeren Abtheilungen (Vorwerke ꝛc.) einer und derselben umfangreichen, geschlossenen Besitzung, auch wenn für dieselbe nur ein Hypothekenfolium existirt, auf besonderen Mutterrollenartikeln eingetragen werden.

c. Ungetheilte Gemeinheiten, welche nach ideellen Antheilen von verschiedenen Interessenten besessen werden, sind auf einen besonderen Mutterrollenartikel einzutragen, welche von den übrigen Artikeln der betreffenden Interessenten getrennt gehalten wird.

d. In gleicher Weise (wie zu c.) ist zu verfahren bei den hinsichtlich des Besitzstandes in den Karten u. s. w. nicht getrennten Gebäudeflächen, Hofräumen und unter einem Morgen großen Hausgärten.

e. Die wegen ihrer Benutzung zu öffentlichen Zwecken ertraglosen Grund-

§. 5.[13])

Das Grundbuchblatt eines Grundstücks umfaßt dessen Bestandtheile, unbewegliche Zubehörstücke[14]) und Gerechtigkeiten.

Zubehörstücke erhalten nur dann ein besonderes Blatt im Grundbuch, wenn das Hauptgut im Auslande oder in dem Bezirke eines anderen Grundbuchamtes liegt.[15])

---

stücke (öffentliche Wege, Gewässer u. s w. (§ 4 zu c. und d. des Grundsteuergesetzes vom 21. Mai 1861) erhalten überhaupt keinen Mutterrollenartikel. (Vergl. Anweisung des Finanz-Ministers v. 18. Januar 1864. § 39).

Prüft man unter Berücksichtigung dieser Vorbemerkungen das Formular I., so erscheint der über der Spalteneintheilung stehende Vermerk „Grundsteuerbuch Artikel . . . Nr. . . . ." (es muß heißen: Grundsteuerbuch Artikel Nr. . . ., weil jedes Flurbuch seine besondere Mutterrolle hat und diese nur in Artikel zerfällt; vergleiche Formular zum Kommissions-Bericht des Hauses der Abgeordneten 1870) mit Rücksicht auf die Nebenspalte „Grundsteuermutterrolle" entbehrlich. Diese Nebenspalte kann nur dann von Werth sein, wenn zugleich ersichtlich gemacht wird, auf welche Mutterrollen sich die Zahlenangaben beziehen; es müssen daher Grundstücke aus verschiedenen Grundsteuerbezirken getrennt gehalten und bei Zuschreibungen die Grundsteuerbezirke, in denen die zugeschriebenen Parzellen belegen sind, angegeben werden. Anbelangend das Formular II., so hat die Einrichtung nach den Artikeln der Mutterrolle den Nachtheil, daß bei diesen Kollektivblättern Grundstücke, welche in verschiedenen Grundsteuer-Erhebungsbezirken (Gemeinde-, Guts- und besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirken) belegen sind, nicht auf ein Blatt gebracht werden können. — Vergl. Anm. zu § 6.

Schließlich sei noch erwähnt, daß mit Rücksicht auf die §§ 6. 7. 9. 38. des Gesetzes über den Eigenthumserwerb die größte Sorgfalt bei der Eintragung der Bestandtheile nach dem Steuerkataster auf den Titeln des Grundbuches erforderlich ist. Auch wenn irrthümliche Eintragungen erfolgt sind, wird sich sowohl der Grundstückserwerber als der dingliche Gläubiger — guter Glaube vorausgesetzt — auf den Inhalt des Grundbuchs berufen können. Beruht der Fehler auf einem Versehen der Grundbuchbeamten, so haften dieselben, eventuell der Staat. Wie aber — fragt Dernburg a. a. O. S. 520 — wenn der Fehler beim Fortschreibungsbeamten liegt? Wird man nicht analog auch hier die Staatshaftung annehmen müssen? Die Frage dürfte zu verneinen sein, weil der § 29. der Grundb.-Ordn. nicht als eine Konsequenz aus einem allgemeinen Prinzip, sondern nur als eine strikt zu interpretirende Ausnahme-Bestimmung zu betrachten ist.

[13]) Bisheriges Recht: §§ 42. 44. 105 ff. Tit. 2 Thl. I. Allg. Landrecht. §§ 12. 13. 34 Tit. I. § 164 Tit. II. Hyp.-Ordn. §§ 448. 455 Tit. 20 Thl. I. Allgem. Landrecht. Vergl. Hübener, a. a. O. S. 66.

[14]) Vergl. Anmerk. 133 S. 97. Striethorst, Archiv Bd. 32. S. 337, Entsch. d. Ob.-Trib. Bd. 5. S. 1.

[15]) „Die Bestimmung, daß nur die unter einem andern Grundbuchamt

Im ersteren Fall ist das Zubehörstück, sofern nicht durch Staatsverträge ein Anderes bestimmt ist, als ein selbstständiges Grundstück zu behandeln.[16])

Im letzteren Fall ist auf dem Titel des Zubehörstücks zu vermerken, zu welchem Hauptgut dasselbe gehört, demnächst das Blatt gegen weitere Eintragungen zu schließen[17]), und auf dem Titel des Hauptgutes auf das Grundbuchblatt des Zubehörstücks hinzuweisen.[18]) Diese

---

liegenden Zubehörstücke eines Hauptguts ein eigenes Blatt erhalten, entspricht zwar der Bestimmung der §§ 12 und 13 der Hypotheken-Ordnung von 1783; neu aber und durch die Rücksicht auf möglichste Vereinfachung der Geschäftsbehandlung empfohlen ist die Anordnung, daß das Blatt über das in einem andern Amtsbezirk liegende Zubehör nicht fortgeführt wird, da das Zubehör ohnehin von Rechtswegen von jeder Eintragung auf dem Blatte des Hauptgutes ergriffen wird." (Motive.)

[16]) **a.** „Wegen der Zubehörstücke der im Auslande belegenen Güter sind zunächst die mit auswärtigen Staaten geschlossenen Verträge maßgebend. (Deklaration vom 31./19. Dezember 1835, Ges.-Samml. von 1836 S. 1.) Fehlt es an solchen Spezialbestimmungen, so sind die in hiesigen Landen belegenen Zubehörungen ausländischer Hauptgüter als selbstständige Grundstücke zu behandeln. (Reskr. v. 13. Dezember 1831 — v. Kamptz, Jahrb. Bd. 37 S. 379; Gräff, Samml. Bd. 7 S. 129.)" (Motive.)

b. Wenn das Hauptgut zwar im Inlande, jedoch in einer Provinz belegen ist, in welcher Grundbücher, die eine analoge Anwendung der Vorschrift gestatten, nicht geführt werden, so wird das Blatt des Zubehörstückes nicht zu schließen, sondern fortzuführen sein. (Vergl. Staatsvertrag mit Hannover vom 25. Nov. 1837. Art. 8. Littr. C. — Gesetz-Samml. 1838. S. 16.) — § 6. d. Ges. für Neuvorpommern.

[17]) Vergl. §§ 27. 72 d. Grundb.-Ordn. In der Kommission des Herrenhauses wurde es von einem Mitgliede inkorrekt erachtet, „zu bestimmen, daß Zubehörstücke, die im Bezirke eines anderen Grundbuchamts lägen, ein besonderes Blatt im Grundbuche erhalten sollten, während doch nach Alinea 4 das Blatt geschlossen werden solle. Der Regierungskommissar hielt diese Ausdrucksweise jedoch für unbedenklich, da das betreffende geschlossene Blatt auf Antrag stets wieder eröffnet werden könne." (Ber. S. 7.) Die Schließung des Blattes erfolgt kostenfrei. Vergl. § 3 No. 1 (§ 10) des Kosten-Tarifs.

[18]) Das Formular I. enthält auf dem Titelblatt unter Nr. 3 ein Beispiel; wird nach Maßgabe des Formulars verfahren, so enthält der Vermerk außer dem Hinweis auf das Blatt des Zubehörstücks zugleich eine förmliche Zuschreibung auf dem Titel, und es kann nur korrekt erscheinen, wenn auf diese Weise die Vermerke eingetragen werden, zumal nach § 30 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb nur die „zugeschriebenen unbeweglichen Zubehörstücke" für Kapital u. s. w. haften.

Diese Vorschriften gelten auch für die Zubehörstücke der Bergwerke.[19])

§. 6.[20])

Die Grundbücher werden, insoweit dieselben neu anzulegen

---

[19]) „Die Vorschrift des § 5 ist auch für anwendbar auf die Zubehörstücke der Bergwerke erklärt. Die abweichenden Vorschriften des § 4 der Verordnung vom 28. Februar 1845 (Ges.-Samml. S. 100), sowie der für das Berghypothekenrecht ergangenen Instruktionen sind unzweckmäßig und um so weniger beizubehalten, als das Grundbuch über Bergwerke schon jetzt in einem großen Theile des Staates durch die Gerichte geführt wird.“ (Motive.)

[20]) **a.** „Wie bereits hervorgehoben ist (vergl. Anm. 3), kann das in der Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 vorgeschriebene Formular als praktisch bewährt beibehalten werden. Eine Aenderung wird nur insofern eintreten, als die Verbindung mit dem Grundsteuerbuche eine größere Vollständigkeit des Titels nothwendig macht. In der Provinz Westphalen hat die Zurückführung der Hypothekenbücher auf das Kataster bereits stattgefunden, und zwar in der Weise, daß auf dem Titel sämmtliche zu Gutskomplexen gehörige Grundstücke nach dem Kataster vermerkt sind. Wie zu § 4 bereits ausgeführt ist, wird für geschlossene Grundstücke eine so große Vollständigkeit nicht beabsichtigt, weil sie über das praktische Bedürfniß hinausgreifen würde.

Während nun aber das in dieser Ordnung vorgeschriebene Formular I. wesentlich dem bisher geltenden entspricht, ist neben demselben noch ein zweites Formular vorgeschrieben, welches einer näheren Begründung bedarf. Für die Gegenden, in denen der Grundbesitz sehr stark parzellirt ist, paßt das bisherige Formular insofern nicht, als es auf dem Titel nicht Raum genug bietet für die Aufführung und nähere steuermäßige Bezeichnung der einzelnen Parzellen, und der Uebersichtlichkeit ermangelt, da diejenigen Rechtsverhältnisse, die nur einzelne der auf dem Titel zusammengefaßten Parzellen betreffen, hintereinander eingetragen werden müssen, die Einträge also, die sich auf ein und dieselbe Parzelle beziehen, zerstreut, und nur mühsam auffindbar sind, so daß ein Uebersehen dabei leicht möglich bleibt. An diesem Mangel leiden namentlich auch die Hypothekenblätter für sogenannte walzende Grundstücke oder Wandeläcker und die in der Provinz Westphalen mit dem Kataster in Verbindung gebrachten Blätter. Ein Bedürfniß für mehrere einzelne Landungen, die sich im Besitz einer Person befinden, das System der reinen Realfolien zu verlassen und eine Kombination von Realfolien und Personalfolien aufzustellen, hatte sich nach Erlaß der Hypotheken-Ordnung von 1783 schon sehr zeitig geltend gemacht. Schon ein Publikandum der Pommerschen Regierung vom 2. Oktober 1797 (Rabe IV. 271) ordnete unter IX. 2. eine Zusammenfassung sämmtlicher einem Eigenthümer gehörigen Landungen auf eine Tabelle an. Diese Einrichtung wurde durch Ministerial-Instruktion vom 12. August 1820 (v. Kamptz, Jahrb. XVI. 75.) § 22 auf das Herzogthum Sachsen übertragen. Weiter ausgeführt ist dieselbe durch die Ministerial-Instruktion an das Oberlandesgericht zu Naumburg vom 29. April 1834

oder umzuschreiben sind[21]), nach den diesem Gesetz beigelegten Formularen I. oder II. eingerichtet (Anlage A. B.). Das

---

(v. Kamptz, XLIII. 610.) Diese Einrichtung konnte aber eine durchgreifende Abhülfe nicht gewähren, weil durch Instruktionen das gesetzlich vorgeschriebene Formular nicht geändert werden durfte, vielmehr im Wesentlichen beibehalten werden mußte. Da hiernach sowohl die erste Rubrik (titulus possessionis) als die dritte Rubrik (Schulden) nur hintereinander die Eigenthumsveränderungen und Belastungen der einzelnen Landstücke angeben konnten, so mußte mehr und mehr die Uebersichtlichkeit verloren gehen.

Die gegenwärtig beabsichtigte Reform des Grundbuchwesens giebt die Gelegenheit, gesetzlich und grundsätzlich diesen Uebelständen abzuhelfen. Die Aufgabe ist, ein Grundbuchblatt zu konstruiren, welches einerseits sämmtliche einem Besitzer gehörige Grundstücke auf dasselbe Blatt bringt — insoweit also als Personalfolium anzusehen ist — und zugleich das Ausscheiden oder Hinzutreten einzelner Parzellen leicht übersichtlich macht, andererseits auch die Beziehung der dinglichen Belastungen, obschon sie chronologisch in den betreffenden Abtheilungen hintereinander eingeschrieben werden müssen, zu jeder einzelnen Parzelle leicht auffinden und erkennen läßt. Der Entwurf von 1869/70 hatte ein Formular vorgeschlagen, welches den letzteren Zweck dadurch zu erreichen suchte, daß es Alles, was den Realzustand derselben Parzelle betrifft, nebeneinander stellte. Abgesehen aber von den Arbeitsschwierigkeiten, die die Führung eines solchen tabellarischen Blattes in den Fällen der Gesammthaft vieler Parzellen, welche regelmäßig vorkommt, bereitet, ließ das entworfene Formular auch das große Bedenken übrig, daß der Raum für die nöthigen Eintragungen viel zu eng erschien. Die Königliche Staatsregierung hat daher eine erneuete Prüfung unter Zuziehung sachverständiger Ingrossatoren aus denjenigen Gegenden, wo sehr zersplitterter Grundbesitz vorherrscht, vorgenommen. Das Resultat dieser Prüfung ist die Aufstellung des jetzt in Vorschlag gebrachten Formulars II., welches, indem es für die Veränderungen im Grundbesitz eine besondere (die erste) Abtheilung eingerichtet hat, in den beiden anderen Abtheilungen sich nur durch eine zwischengeschobene Spalte von dem Formular I. unterscheidet, welche bestimmt ist, bei jeder einzelnen Eintragung diejenigen Parzellen sofort erkennbar zu machen, auf welche sich die Eintragung bezieht. Das Formular gewährt für alle Veränderungen eine leichte und bequeme Uebersichtlichkeit, den nöthigen Raum und vermeidet die Arbeitsvermehrung bei Einträgen zur Gesammthaft." (Motive.)

b. Was das Formular II., welches übrigens in der Abtheilung I. nur bezüglich der ersten 4 Parzellen durchgeführt ist, anbelangt, so ist dasselbe in der Kommission des Hauses der Abgeordneten (vergl. Bericht S. 4) beanstandet. Es wurde bezüglich der II. und III. Abtheilung bemerkt, daß die Spalten, welche in dem Formular II. mehr als in dem Formular I. angebracht seien, entbehrlich erscheinen und es sich höchstens empfehlen könne, die Führung der Nebenspalten Abtheilung II. 3 und 6 und Abtheilung III. 3 und 6 für die den Grundakten vorzuheftenden Tabellen durch die Instruktion anzuordnen. Zu den erheblichsten Bedenken gebe aber die Verbindung des Titels mit der I. Abtheilung und die Anlegung der Folien nach den Personal-

Das Grundbuchamt hat zu ermessen, welches der beiden Formulare anzuwenden ist.[22]) Für

---

Artikeln der Mutterrolle Veranlassung. Eine nothwendige Konsequenz dieser Bestimmung sei die Vorschrift des § 62, nach welcher, wenn alle auf einem Blatt nach Formular II. unter einem Artikel eingetragenen Grundstücke auf einen neuen Eigenthümer übergehen, unter Uebertragung sämmtlicher noch gültiger Eintragungen ein neuer Artikel anzulegen sei. Dadurch entstehe eine erhebliche Arbeitslast und ein übermäßiges Anschwellen der Grundbücher. Ferner gestatte die Einrichtung, da für die verschiedenen Grundsteuerbezirke besondere Mutterrollen und also auch besondere Artikel beständen, nicht die Zuschreibung der in den einzelnen Grundsteuerbezirken des Grundbuchamts belegenen Grundstücke ein und desselben Eigenthümers und lasse sich auch eine vollständige Uebereinstimmung der Artikel mit den Artikeln der Mutterrolle nicht durchführen, wie der § 16 d. Grundb.-Ordn. ergebe.

21) Die Worte „insoweit dieselben neu anzulegen oder umzuschreiben sind" sind von der Kommission des Herrenhauses im Einverständnisse mit dem Regierungskommissar eingeschaltet, „um eine Sicherheit dafür zu gewinnen, daß nicht irriger Weise versucht werden würde, die jetzt bestehenden Grundbuchblätter ohne Weiteres in die neuen Formulare hinüberzuleiten." Diese Auffassung wurde auch früher stets vorausgesetzt. Ber. d. Komm. d. H. der Abg. 1870 S. 5. Es werden somit die bisherigen Folien beibehalten und nach dem Formular I. nur umgebildet. Bei den Abtheilungen II. und III., welche in der Spalteneintheilung mit dem bisher gebräuchlichen Formular übereinstimmt, sind nur die Ueberschriften zu berichtigen. In Betreff der Abtheilung I. ist das bisherige Formular durch die Theilung der Kolonne „Rubrica I Titulus possessionis" und Umschreibung der Ueberschriften für die einzelnen Spalten dem jetzt vorgeschriebenen Formular I. anzupassen. Diese Umänderungen müssen vorgenommen werden, sobald Eintragungen erfolgen, abgesehen davon, ob das Titelblatt schon nach dem Steuerbuche berichtigt werden kann oder nicht. Der nach dem 1. Oktober 1872 zuerst zur Eintragung gelangende Eigenthümer erhält die Nummer 1. Vergl. Anmerk. zu § 48 Grundb.-Ordn. Erst dann, wenn die Eintragung der Größe, des Reinertrages u. s. w. nach den Grundsteuerbüchern erfolgen kann, ist der Titel (Titelblatt) nach dem Formular I. einzurichten, oder nach Ermessen (s. folgende Anm.) das Blatt nach Formular II. zu umschreiben. Bezüglich der Umänderung der Titel enthält die allg. Verf. v. 2. Sept. 1872 (s. Anhang II.) folgende Bestimmung: Art. 8. „Sofern der Raum auf den Titelblättern der bereits angelegten Grundbücher für die Aufnahme der Fläche und des Reinertrages nicht ausreicht, muß ein Einlagebogen befestigt oder die Fortsetzung auf spätere Blätter geschrieben und dies durch einen Verweisungsvermerk ersichtlich gemacht werden." Ueber die Form der Ab- und Zuschreibungen bis dahin, daß das Titelblatt dem Formular I. entsprechend eingerichtet ist, vergl. Anmerk. zu § 58 d. Grundb.-Ordn.

22) „Wenn in § 6 des Entwurfs die Wahl zwischen dem Formular I. und II. in das Ermessen des Grundbuchamts gelegt ist, so wird die Nothwendigkeit einer solchen Vorschrift kaum verkannt werden können. Den Eigen-

Für die Bergwerke mit unbeweglichen Antheilen der Gewerken (Kuxe) wird das Formular III. (Anlage C.) vorgeschrieben.[23])

---

thümer darüber befinden zu lassen, ist deshalb unzulässig, weil die Ordnung in der Führung der Grundbücher Amtspflicht der Behörde bleiben muß; das Ermessen der letzteren aber durch bestimmte Vorschriften zu beengen, würde nothwendig machen, eine gewisse Grenze zu finden zwischen solchen Grundstücken, welche ihr Blatt nach dem Formular I. erhalten können, und solchen, für welche das Formular II. besser passen würde. Diese Grenze könnte nur in der Größe des einzelnen Grundstücks gefunden werden, und dies wäre ein zu relativer und kaum bestimmbarer Maßstab. Praktisch wird sich die Sache so stellen, daß, wo noch geschlossene und größere Grundstücke vorherrschend sind, das Formular I. wie bisher zur Anwendung kommen, wo aber der Grundbesitz sehr stark parzellirt ist, von der Behörde das Formular II. vorgezogen werden wird. Bewährt sich in der Praxis das Formular II., so ist zugleich die Aufgabe gelöst, selbst für den bis auf's Aeußerste parzellirten Grundbesitz das Grundbuchwesen in einer einfachen Weise durchzuführen, und damit wird eines der wesentlichsten Hindernisse beseitigt sein, die man jetzt noch gegen die Einführung von Grundbüchern in diejenigen Provinzen geltend macht, in denen der parzellirte Besitz vorherrscht." (Motive.) Diesem entsprechend bestimmt die allg. Verfügung vom 2. September 1872, daß die für Wandeläcker und walzende Grundstücke angelegten Grundbuchblätter von Amtswegen nach dem Formular II. der Grundbuch-Ordnung in Artikel umzuschreiben seien und stellt es ferner dem Ermessen der Grundbuchämter anheim, ob bei der Umschreibung oder Neuanlegung von Grundbuchblättern in Westfalen das Formular I. oder II. anzuwenden sei. (Art. 9. 10.)

[23]) „Das Bergrecht unterscheidet zwischen Bergwerken, bei welchen die Gewerkschaft eine juristische Person bildet, und solchen, welchen ein Miteigenthum mit unbeweglichen Antheilen (Kuxen) zu Grunde liegt. (§§ 94 bis 98, §§ 227 bis 231 des Berggesetzes vom 24. Juni 1865). Die Bergwerke der ersteren Art können unbedenklich in das nach Formular I. dieses Entwurfs anzulegende Grundbuch eingetragen werden. Anders verhält es sich bei Bergwerken, die nach unbeweglichen Kuxen eingetheilt sind, die sehr oft in großer Anzahl und in kleinen Bruchtheilen vorkommen. Hier muß dem Grundbuch eine solche Einrichtung gegeben werden, die es möglich macht, bei Veräußerungen und Verpfändungen von Kuxtheilen die nöthige Kontrole zu führen, damit nicht Antheile verpfändet und verkauft werden, die der Disponent nicht mehr besitzt. Die früheren Berghypotheken-Instruktionen und Gesetze (Instr. für Bochum und Essen vom 21. September 1832 in v. Kamptz Jahrbuch B. XL., S. 226; Berghypotheken-Gesetz vom 28. Februar 1845 und Instruktion vom 21. März 1845 im Just.-Min.-Bl. S. 78) haben daher auch ein besonderes Formular vorgeschrieben, welches durch die beiden Kolonnen „laufende Nummer" und „Primordial-Nummer" die Möglichkeit der Ausübung einer solchen Kontrole gewährt. Das dem Entwurf beigefügte Formular III.

§. 7.

In dem Formular I. erhält jedes Grundstück ein eigenes Grundbuchblatt. Dasselbe besteht in einem Titel und drei Abtheilungen.[24])

§. 8.

Der Titel[25]) giebt in der ersten Spalte an:

1) die Bezeichnung des Grundstücks:

bei selbstständigen Gütern den Namen des Guts und des Kreises;

bei städtischen Grundstücken die Nummer, Straße und sonstige ortsübliche Bezeichnung;

bei kleineren ländlichen, zu einer Ortschaft gehörenden Gütern die Bezeichnung des Kreises, der Ortschaft, der Nummer oder sonstigen Kennzeichen;

2) die Eigenschaft des Grundstücks;

3) die Nummer, welche das Grundstück im Steuerbuch führt;

4) die Größe und den Grundsteuerreinertrag oder Nutzungswerth (§. 4.);

bei vereinigten Grundstücken (§. 13.) die Größe und den Grundsteuerreinertrag oder Nutzungswerth eines jeden einzelnen Grundstücks.

Die zweite Spalte ist für Abschreibungen bestimmt.

§. 9.

Bei Bergwerken[26]) und den Kohlenabbaugerechtigkeiten in

---

ist im Anschluß an die vorgedachten Instruktionen, die sich bewährt haben, aufgestellt worden." Motive.

[24]) Vergl. §§ 8 30 Tit. I. Hypoth.-Ordnung. — Der Satz „In dem Formular I. erhält jedes Grundstück ein eigenes Grundbuchblatt" fand sich im Entwurfe von 1868 noch nicht vor. Er bildet nur den Gegensatz gegen die Kollektiv-Blätter des Formulars II. (§ 14) und hindert nicht die Zuschreibung anderer Grundstücke oder Eintragung mehrerer Gutskomplexe auf einem Blatte.

[25]) Vergl. §§ 33 34 Tit. I. Hypoth.-Ordn. Art. 2 der Instruktion vom 3. August 1853. — § 9 des Gesetzes für Neuvorpommern vom 21. März 1868. — Die Angaben auf dem Titel (s. Anm. 12. S. 172) bezwecken die genaue Bezeichnung des Objekts; zugleich giebt der Reinertrag und Nutzungswerth einen Anhalt für den Werth der Realitäten. — Zu Nr. 3 und 4 des § vergl. Anm. 12b. S. 177 ff.

[26]) Vergl. § 68 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb, §§ 34 ff., 41 ff., 51 ff. des allg. Berggesetzes v. 24. Juni 1865.

den vormals Königlich Sächsischen Landestheilen[27]) ist eine Beschreibung derselben in den Titel aufzunehmen, welche den wesentlichen Inhalt der Verleihungsurkunde oder des sonstigen Berechtigungstitels anzugeben hat. Für die Zubehörungen der Bergwerke und Kohlenabbaugerechtigkeiten an Grundstücken und Gebäuden, welche sich im Eigenthume des Bergwerkseigenthümers befinden, sind die Bestimmungen des §. 8. Nr. 1.—4. dieses Gesetzes maßgebend.

§. 10.

In die erste Spalte der ersten Abtheilung[28]) ist einzutragen:

der Eigenthümer nach Vor- und Zunamen, nach Stand, Gewerbe oder anderen unterscheidenden Merkmalen, Wohnort oder Aufenthaltsort[29]); eine juristische Person nach ihrer gesetzlichen oder in der Verleihungsurkunde enthaltenen Benennung[30]); eine Handelsgesellschaft, Aktiengesellschaft und Genossenschaft unter ihrer Firma und Bezeichnung des Orts, wo sie ihren Sitz hat[31]);

in die zweite Spalte:

das Datum der Auflassung und der Eintragung, die Vermerke über Zuschreibungen (§. 61.)[32]), und auf Antrag des

---

[27]) Vergl. § 2 des Gesetzes v. 22. Februar 1869 (Ges.-Samml. S. 401).

[28]) Vergl. §§ 41—46 Tit. I. Hyp. Ordn. — § 10. des. Ges. für Neuvorpommern.

[29]) **a.** Die Eintragung des Wohnorts oder Aufenthaltsorts war nach bisherigem Recht nicht erforderlich, (§ 41. Tit. 1. Hyp.-Ordn.); er pflegte nur eingetragen zu werden, wenn derselbe mit dem Orte, wo das Grundstück belegen, nicht identisch war.

b. Die Minderjährigkeit des Eigenthümers und andere unmittelbar aus dem Gesetz hervorgehende allgemeine Einschränkungen der Verfügungsfähigkeit desselben sind nicht einzutragen. (Vergl. Reskr. v. 1. Okt. 1843. Just.-Min.-Bl. S. 318). Nach den Entwürfen von 1868 und 1869 sollte die Minderjährigkeit mit Beifügung des Tages und Jahres der Geburt eingetragen werden.

[30]) Bezüglich der Kirchen-, Schul- und Stifungsgrundstücken vergl. Reskr. v. 20. Juni 1829 (Ergänz. ad § 41 Tit. I. Hyp.-Ordn., Koch, Hyp.-Ordn. Anm. 46. S. 36.)

[31]) Vergl. Art. 111, 164, 213 d. Deutsch. Hand.-Ges. Buchs, § 11 des Genossenschafts-Ges. v. 4. Juli 1868 (Bundes-Ges.-Bl. S. 415). Anmerk. zu § 48 der Grundb.-Ordn.

[32]) Während Abschreibungen nur auf dem Titel vermerkt werden, erfolgt die Zuschreibung durch Vermerke auf dem Titel und in der ersten Abtheilung. Das in dem Formular I. enthaltene Beispiel erscheint der Fassung

Eigenthümers der Erwerbsgrund[33]);

in die dritte Spalte:

auf Antrag des Eigenthümers der Erwerbspreis, die Schätzung des Werths nach einer öffentlichen Taxe und bei Gebäuden die Feuerversicherungssumme mit Angabe des Datums.[34])

---

nach nicht ausreichend, wenn gleichzeitig mit der Zuschreibung der Erwerb, beziehungsweise die erste Eintragung als Eigenthümer erfolgt ist: es fehlt dann die Angabe über Zeit und Grund des Erwerbs.

[33]) Die zweite Spalte trägt die Ueberschrift: „Zeit und Grund des Erwerbes." Bei dem Erwerbe durch freiwillige Veräußerung ist das Datum der Auflassung und der Eintragung einzutragen. Es kann aber auch nicht für unzulässig (and. Mein. Achilles a. a. O. Note 31. S. 107) erachtet werden, das der Auflassung zum Grunde liegende Rechtsgeschäft — den Erwerbsgrund, causa — auf Antrag einzutragen, etwa in folgender Fassung:

Aufgelassen am ..... auf Grund des Kaufvertrages von ..... und eingetragen am .....

Indem in allen Fällen, in denen sich der Erwerb nicht durch Auflassung und Eintragung vollzieht, der Erwerbsgrund nur auf Antrag einzutragen ist, genügt der Vermerk der Zeit der Eintragung; bei dem Mangel eines Antrages können daher Vermerke, wie in dem Formular I. bei Nr. 1. die Worte: „Auf Grund der Erbbescheinigung vom 3. April 1858", fehlen.

[34]) a. Eintragungen in die dritte, mit „Werth" überschriebene Spalte erfolgen nur auf Antrag. In den Fällen zur Auflassung ist zur Eintragung des Erwerbspreises das Anerkenntniß desselben durch den Veräußerer oder wenn bei der Auflassung das zum Grunde liegende Rechtsgeschäft bezeichnet ist, die Vorlegung dieser Urkunde in beglaubigter Form erforderlich; zur Eintragung der öffentlichen Taxe — zu welchen nur die gerichtlichen oder landschaftlichen Taxen zu rechnen sind, Reskr. v. 8. Dezember 1800 (Rabe, Bd. 6. S. 373) — bedarf es der Vorlegung einer Ausfertigung des Taxinstruments und zur Eintragung der Feuerversicherungssumme, welche jetzt sowohl bei städtischen als ländlichen Gebäudegrundstücken zulässig erscheinen muß, die Vorlegung der Polize oder eines Attestes. Vergl. die Reskr. v. 24. Aug. 1784 (Rabe, Bd. I. S. 407, vom 1. März 1833 und 6. März 1837. (Ergänz. ad § 46 I. Hyp.-Ordn.). In dem die Feuerversicherungssumme betreffenden Vermerke im Formular I. ist weder die Gesellschaft, bei welcher die Versicherung erfolgt ist, noch die Dauer des Vertrages bemerkt; es läßt sich ein Vortheil von der Eintragung der Feuerversicherungssumme in dieser Form kaum absehen, zumal die Fortdauer der Versicherung sich der Kontrole des Grundbuchamtes entzieht, es sei denn, daß ein gesetzlicher Zwang für den Versicherten existirt.

b. Die Worte „mit Angabe des Datums" beziehen sich auf Erwerbspreis, Taxe und Versicherungssumme; bei der Ausfertigung der Hypotheken- und Grundschuld-Briefe ist im § 127 nur die „Angabe der Jahreszahl" vorgeschrieben. Das Formular des Grundschuldbriefes D. enthält bezüglich

§. 11.

In die erste Hauptspalte der zweiten Abtheilung [35]) werden eingetragen:

1) dauernde Lasten und wiederkehrende Geld- und Naturalleistungen, welche auf einem privatrechtlichen Titel beruhen. [36])

Von der Eintragung sind ausgeschlossen die an den Staat zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und Leistungen.

Der Eintragung bedürfen nicht [37]) die Leistungen zur Erfüllung der Deichpflicht [38]) und die im §. 49. der Konkursordnung vom 8. Mai 1855. aufgeführten gemeinen Lasten [39]);

---

der Taxe und der Versicherungssumme das vollständige Datum. — In dem Formular II. fehlt bei der eingetragenen Taxe (W.) das Jahr, beziehungsweise das Datum.

[35]) Vergl. §§ 47—54 Tit. I. Hyp.-Ordn., Art. 2 Nr. 4 der Instrukt. v. 3. August 1853. — § 11 d. Ges. für Neuvorpommern.

[36]) Vergl. Anm. 68 S. 54.

[37]) Während die Eintragung der an den Staat zu entrichtenden öffentlichen Abgaben und Leistungen nicht erfolgen darf, können die im Alinea 3 erwähnten Lasten auf Antrag, der somit nicht zurückgewiesen werden darf (Reskr. v. 22. Juni 1832, Jahrb. Bd. 49. S. 457), eingetragen werden. Das Alinea 3 enthält zugleich eine materielle Rechtsbestimmung. § 12 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb. — In Betreff der an die Rentenbank und den Domänenfiskus zu entrichtenden Renten vergl. § 77 der Grundb.-Ordn.

[38]) Bezüglich der Leistungen zur Erfüllung der Deichpflicht bestimmt das Deichgesetz vom 28. Januar 1848:

§ 9. „Die von der Regierung ausgeschriebenen Beiträge und Leistungen sind den öffentlichen Lasten gleichzustellen, und haben in Kollisionsfällen vor denselben den Vorzug.

§ 18. Die in einem Deichverbande zu leistende Deichpflicht ruht unablöslich auf den Grundstücken, ist den öffentlichen Lasten gleich zu achten und hat in Kollisionsfällen vor denselben den Vorzug."

[39]) Der § 49 der Konkursordnung vom 8. Mai 1855 lautet:

„III. Rückstände aus den beiden letzten Jahren von den auf dem Grundstücke haftenden gemeinen Lasten.

Hierher gehören namentlich alle nach Gesetz oder Verfassung auf dem Grundstücke haftenden Abgaben und Leistungen, welche aus dem Kommunal-, Kreis- und Provinzial-Verbande, oder aus dem Kirchen-, Pfarr- und Schul-Verbande entspringen, oder an Kirchen, Pfarren und Schulen, oder an Kirchen- und Schulbediente zu entrichten sind, oder welche aus der Verpflichtung zu öffentlichen Wege-, Wasser- oder Uferbauten entstehen, oder welche an Meliorations-Genossenschaften oder andere gemeinnützige, unter der Autorität des Preußischen Staats bestehende Institute, namentlich an Vereine

2) die Beschränkungen des Eigenthums und des Verfügungsrechts des Eigenthümers.[40])

In die zweite Hauptspalte „Veränderungen" werden alle Veränderungen eingetragen, welche die in der ersten Hauptspalte vermerkten Rechte und Beschränkungen erleiden.

Ist ein in der ersten Hauptspalte eingetragenes Recht aufgehoben, so erfolgt die Löschung in der Hauptspalte „Löschungen"; die Löschung einer Veränderung wird unter der zweiten Hauptspalte in der Nebenspalte „Löschungen" bewirkt.

§. 12.

In die erste Hauptspalte der dritten Abtheilung[41]) werden die Hypotheken und Grundschulden eingetragen.[42])

---

behufs gemeinschaftlicher Uebertragung der durch Brand, Hagelschlag oder Viehsterben entstandenen Schäden zu gewähren sind."

Der Art. X. des Einführungs-Gesetzes zur Konkurs-Ordn. vom 8. Mai 1855 deklarirt den Begriff der gemeinen Lasten authentisch; er lautet: „Unter den im § 49 der Konkurs-Ordn. genannten gemeinen Lasten sind nur die im § 48 Tit. I. der Hypotheken-Ordn. vom 20. Dezember 1783 bezeichneten zu verstehen." Eine nähere Erläuterung geben insbesondere die Entsch. des Ob.-Trib. Bd. 28 S. 406 (Laudemien), Bd. 36 S. 194, Striethorst, Archiv, Bd. 14 S. 296. Vergl. ferner bezüglich des von den Besitzern allodificirter Lehnsgüter in dem ehemaligen Königreich Westfalen und in dem ehemaligen Großherzogthum Berg an den früheren Lehnsherrn zu entrichtenden Allodifikationszinses: Pl.-Beschl. d. O.-Tr. v. 9. Januar 1843 (Entsch. Bd. 8 S. 161), des Zehntrechts: Schles. Arch. Bd. 6 S. 378, der Abgaben und Leistungen an die Besitzer der Scharfrichtereien in Pommern: Striethorst, Arch. Bd. 9 S. 140, des Meliorationszinses nach dem Statut der Allensteiner Kreiskorporation: Striethorst, Arch. Bd. 5 S. 74, des Falles einer Aenderung in der Person des Berechtigten: Entsch. Bd. 35. S. 413. — Ueber die Art und Weise der Eintragung vergl. Anm. zu § 76 d. Grundb.-Ordn.

[40]) Vergl. Anm. 61 S. 50. 51. Ferner gehören hierher der Vermerk über die Konkurseröffnung (§ 150 Konk.-Ordn.), über die Einleitung der Subhastation (§ 10 Subh.-Ordn.), Vormerkungen auf Auflassung oder Eintragung des Eigenthumsüberganges (§ 88, 64 Grundb.-Ordn.), Vormerkungen nach § 16 d. Ges. über den Eigenthumserwerb, Arreste, auch dann, wenn sie wegen Geldansprüche ausgebracht sind (Anm. 112b. S. 81), so wie auch die Verfügungsbeschränkungen desjenigen, der für majorenn erklärt ist (A. L. R. II. 18 § 725), des aus guter Absicht enterbten Kindes (II. 2 § 428 a. a. O.), des Prodigus und des Furiosus (Allg. G. Ord. I. 38 § 21). — Vergl. Achilles, a. a. O. Not. 37 S. 108.

[41]) Vergl. §§ 55—63 Tit. I. Hyp.-Ordn., Art. 2 Nr. 4 d. Instrukt. v. 3. Aug. 1853. — § 12, 73, 74 d. Ges. für Neuvorpommern. (Geldrenten.) —

[42]) Auch werden in die dritte Abtheilung nach § 88 der Grundb.-Ordn. die Vormerkungen eingetragen, durch welche das Recht auf eine Hypothek

Wenn mit solchen Rechten der Besitz und Genuß des Grundstücks von Seiten des Gläubigers verbunden ist, so wird zugleich dieses Recht in der zweiten Abtheilung vermerkt.[43])

In die zweite Hauptspalte „Veränderungen" sind alle Veränderungen der in der ersten Hauptspalte eingetragenen Posten zu vermerken.[44])

Die Nebenspalte „Löschungen" in der zweiten Hauptspalte ist für die Löschung der Veränderungen, die Hauptspalte „Löschungen" zur Löschung der in der ersten Hauptspalte eingetragenen Posten bestimmt.

§. 13.[45])

Für mehrere im Bezirk desselben Grundbuchamts liegende

---

oder Grundschuld gesichert werden soll. (Vergl. Anm. 40 S. 192 u. Anm. 112b. S. 81.) —

[43]) Durch das Alinea 2 ist die Zulässigkeit eines mit einer Hypothek oder Grundschuld verbundenen Pfandrechts im engeren Sinne, so wie der s. g. Antichresis anerkannt. Vergl. § 53 I. der Hyp.-Ordn. §§ 7. 99. 100. 136. 139 ff. 158. 226 ff. 255 Thl. I. Tit. 20 Allg. Landrecht. Eine Antichresis erfordert zu ihrer Gültigkeit nach dem Bundesgesetz vom 14. November 1867 (B.-G.-Bl. S. 159) nicht mehr die Prüfung und Bestätigung durch den Richter der Sache. Vergl. Förster, Priv.-Recht Bd. III. S. 424. Das Wort „zugleich" ist dem Alinea von der Kommission des Herrenhauses eingefügt; der Antrag oder die Bewilligung der Eintragung ist auch in diesem Falle für die Eintragung in der II. Abtheilung erforderlich. Das Dokument wird nur über die Eintragung in der III. Abtheilung gebildet. § 121 der Grundb.-Ordn.

[44]) In der Hauptspalte „Veränderungen" sind Abtretungen, Vererbungen, Verpfändungen, Einräumungen des Vorrechts (§ 79 ff. der Grundb.-Ordn.) und außerdem zu vermerken: Ausfertigung einer neuen Urkunde (§ 112), Erhöhung des Zinssatzes nach Maßgabe der Anm. 118c. zu § 25 des Ges. über den Eigenthumserwerb, die Umwandelung einer Hypothek in eine Grundschuld (§ 90), Vormerkung zur Sicherung der Löschung (§ 88), Beschränkungen des Verfügungsrechts über eingetragene Posten (§ 91), der Uebergang von Schulden auf die Trennstücke (§ 67) u. s. w.

[45]) **a.** Vergl. Verordnung vom 31. März 1834. — Ges.-Samml. S. 47. — Instruktion vom 29. April 1834. — v. Kamptz, Jahrb. Bd. 43. S. 621. Instruktion vom 30. März 1842. — Just.-Ministerial-Bl. S. 67. — Instr. vom 29. April 1834. — v. Kamptz, Jahrb. Bd. 43. S. 640. — Instr. vom 2. August 1839. § 63. — Allerhöchste Kabinets-Ordre vom 9. Mai 1839 sub II. — Ges.-Samml. S. 161. — § 4. des Ges. für Neuvorpommern.

b. „In § 13 ist die Zulässigkeit der Anlegung von Gesammtblättern auf Antrag des Eigenthümers mehrerer Grundstücke, welche bereits in Westfalen und in der Provinz Sachsen bestehen, und sich dort bewährt haben, verallge-

Grundstücke desselben Eigenthümers kann auf dessen Antrag [46]) ein gemeinschaftliches Blatt [47]) angelegt werden, wenn daraus nach dem Ermessen [48]) des Grundbuchamts keine Verwirrung zu besorgen ist. [49])

---

meinert; sie wird ihre Anwendbarkeit hauptsächlich auf geschlossene Güter oder größere Grundstücke haben, die nicht in derselben Feldflur liegen, während im letzteren Fall bei kleineren Grundstücken das nunmehr vorgeschriebene Formular II. dem Bedürfniß besser entsprechen wird." (Motive.) Vergl. ferner die in der Anm. 4 zum Kostentarif mitgetheilten Motive.

[46]) Wenn auch der Antrag des Eigenthümers zur Zuschreibung erforderlich ist, und der Grundbuchrichter der Regel nach nicht von Amtswegen zu verfahren hat, so steht ihm doch die Befugniß zu, den Antrag des Eigenthümers zu veranlassen, wenn auf diese Weise das Grundbuch zweckmäßig vereinfacht werden kann. Vergl. § 1 Nr. 3 Alinea 2 des Kosten-Tarifs, nach welchem eine erfolglose Aufforderung ihren Einfluß auf die Berechnung der Kosten hat.

[47]) Nach Form. I; denn der § 13 bezieht sich seiner Stellung nach, nur auf dieses Form., und nicht wie Achilles a. a. O. Not. 43 S. 109 annimmt, auf das Form. II. In Betreff des Form. II vergl. §§ 14 ff; auf dasselbe müssen sämmtliche demselben Eigenthümer gehörige Grundstücke desselben Grundsteuer-Bezirks gebracht werden, so weit sie auf einem und demselben Artikel der Grundsteuermutterrolle stehen; ein Ermessen des Grundbuchrichters greift nicht Platz. — Bei der Anwendung des Formulars I können auf dasselbe alle Grundstücke gebracht werden, welche im Bezirke desselben Grundbuchamts liegen; außerdem gemäß § 5 Gr.-B.-O. auch diejenigen Grundstücke, welche im Bezirke eines anderen Grundbuchamts liegen, und ein Zubehör des eingetragenen Grundstückes bereits bilden oder in Zukunft bilden sollen. Der § 25 der Grundb.-Ordn. greift insbesondere Platz, wenn ein Blatt für einen einheitlichen Gutsverband, dessen einzelne Grundstücke in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter liegen, neu anzulegen ist. Hierdurch erledigen sich die Bemerk. in der Recension dieses Buches im deutsch. Wochenblatt 1872 S. 33.

[48]) Das Ermessen des Grundbuchamts, d. h. des Grundbuchrichters entscheidet allein, auch Anträgen einer Behörde, insbesondere der General-Kommission gegenüber. Der § 4 des Ges. für Neuvorpommern hebt dies zur Vermeidung der mehrfach vorgekommenen Kompetenzstreitigkeiten ausdrücklich hervor.

[49]) Die allgem. Verfügung vom 2. September 1872 bestimmt: Art. 4: „Wenn nach § 13 der Grundbuch-Ordnung für mehrere Grundstücke oder Gutskomplexe desselben Eigenthümers ein gemeinschaftliches Grundblatt angelegt ist oder werden soll, so werden die einzelnen Grundstücke oder Gutskomplexe unter fortlaufender Nummer nach der Bezeichnung der Grundsteuerrolle und mit Angabe der Gesammtfläche und des Gesammt-Reinertrages eines jeden Grundstückes eingetragen. — Gehört zu diesen, auf demselben Blatt vereinigten Grundstücken auch ein selbständiges Gebäudegrundstück, so ist

§. 14.[50])

In dem Formular II. erhält jeder Eigenthümer einen Artikel, unter welchem sämmtliche ihm zugehörige Grundstücke, ihre Steuerverhältnisse, ihre dinglichen Belastungen und deren Veränderungen eingetragen werden.

§. 15.

Die Artikel werden in einem besonderen Grundbuch für jeden Bezirk (§. 1.) mit Bezeichnung der Artikelnummer des Steuerbuchs angelegt, und in jedem Artikel die einzelnen Grundstücke nach fortlaufenden Nummern eingetragen.[51])

§. 16.

Grundstücke, welche eine Ehefrau in eine Ehe mit Gemeinschaft der Güter einbringt oder während derselben erwirbt, werden auf den Antrag beider Eheleute in dem Artikel des Ehemannes eingetragen. Bei Trennung der Ehe erhält die Frau einen besonderen Artikel.[52])

Leben

---

dessen Gebäudefläche nebst Hofraum u. s. w. und der jährliche Nutzungswerth besonders anzugeben."

[50]) Vergl. die Anmerkungen zu § 6 der Grundb.=Ordn. „Die §§ 14 bis 16 enthalten noch einige nähere Bestimmungen über den Gebrauch des Formulars II., welche den Zusammenhang zwischen dem Grundbuch und dem entsprechenden Steuerartikel erhalten sollen. Aus diesem Zusammenhang rechtfertigt sich insbesondere auch die Vorschrift des § 16." (Motive.)

[51]) Indem für jeden Grundsteuer=Erhebungsbezirk eine besondere Grundsteuer=Mutterrolle geführt wird, ergiebt sich aus dieser Bestimmung, daß dem Artikel Grundstücke aus einem andern Grundsteuer=Erhebungsbezirk auch im Grundbuche nicht zugeschrieben werden können.

[52]) In der Grundsteuer=Mutterrolle sind der Regel nach, ohne Rücksicht darauf, ob Gütergemeinschaft unter den Eheleuten herrscht oder nicht, die Grundstücke der Ehefrau in dem Artikel des Mannes eingetragen. Der Entwurf erforderte deshalb den Antrag beider Eheleute nicht. Die Kommission des Herrenhauses berichtet in dieser Beziehung: „Zu § 16 wurde bemerkt, daß hier ein Verfahren von Amtswegen vorgeschrieben scheine, was mit den sonstigen Bestimmungen des Gesetzes nicht harmonire. Es scheine jedoch nicht zweifelhaft, daß die hier vorgesehene Uebertragung der Grundstücke einer Ehefrau in den Artikel des Ehemannes nur auf Antrag beider Eheleute für zulässig erachtet werden könne. Die sich wieder verheirathende Wittwe oder die Tochter und Erbin eines wohlhabenden Besitzers könne bereits einen besonderen Artikel mit einer Masse von Grundstücken haben, während der sie heirathende Mann nur einen Artikel mit einer sehr unbedeutenden Zahl von Grundstücken, welche mit denen der Frau nicht das Geringste gemein hätten, besäße. Wenn in den Motiven für den Entwurf angeführt werde, daß in den Grundsteuer=Mutterrollen die Grundstücke der Ehefrau

Leben die Eheleute unter getrenntem Güterrecht, so erhält zwar die Ehefrau einen besonderen Artikel, aber mit der Nummer des Artikels ihres Mannes, wenn im Steuerbuch die Grundstücke der Ehefrau in dem Artikel des Mannes eingetragen sind.[53])

§. 17.

In dem Grundbuchblatt nach Formular III. ist die Anzahl der Kuxe, welche sich im Eigenthum eines jeden Gewerkes befindet, anzugeben.[54])

§. 18.

Für jedes Grundbuchblatt und für jeden Artikel werden be-

---

stets in dem Artikel des Mannes eingetragen würden, so könne dieses nur zur Bequemlichkeit der Steuerbehörde dienende Verfahren für die davon ganz verschiedenen Verhältnisse beim Grundbuch nicht maßgebend sein. Auch die Vorschrift im Alinea 2, daß bei Trennung der Ehe die Frau stets einen besonderen Artikel erhalten müsse, schiene ungerechtfertigt. Es würde sich dies vielmehr nur nach jedem einzelnen Fall ordnen lassen. Wenn die Ehe durch den Tod des Mannes getrennt würde, so frage sich, ob die Gütergemeinschaft mit den Kindern fortgesetzt würde, oder ob etwa die Frau sämmtliche Grundstücke ihres Mannes erbte. Dann könne der Artikel für sie in Gemeinschaft mit ihren Kindern fortgeführt werden. Ebenso werde die Sache im Falle der Scheidung nach Maßgabe der Vermögensauseinandersetzung verschieden zu behandeln sein. Es bedürfe daher einer allgemeinen Anordnung des Gesetzgebers hierüber nicht. — Auf Grund vorstehender Motivirung wurde das Amendement gestellt: Alinea 1 hinter „werden" einzuschalten: „Auf den Antrag beider Eheleute" und Alinea 2 den Satz: „bei Trennung der Ehe erhält die Frau einen besonderen Artikel" abzulehnen.

Der Regierungs-Kommissar erklärte sich mit Rücksicht auf die wünschenswerthe Uebereinstimmung der Artikel mit dem Kataster gegen das Amendement. Es wurde entgegnet, daß auch die Grundstücke der in der väterlichen Gewalt stehenden Kinder, im Steuer-Kataster im Artikel des Vaters eingetragen seien, daß dies aber nicht rechtfertige, dieselben ohne Antrag im Grundbuch in den Artikel des Vaters einzutragen. Das Amendement zu Alinea 1 wurde einstimmig angenommen. Das Alinea 2, die Worte: „bei Trennung der Ehe erhält die Frau einen besonderen Artikel", werden angenommen und beschlossen, dieselben mit dem ersten Alinea in unmittelbare Verbindung zu bringen. Der Paragraph wird hierauf im Ganzen adoptirt."

[53]) Die Nummern der Artikel müssen stets mit denen in der Grundsteuermutterrolle übereinstimmen; es ist deshalb bei der Neuanlegung eines Artikels — insbesondere auch in den Fällen des § 72 der Grundb.-Ordn. — nothwendig, daß der Grundbuchrichter sich vergewissert, welche Nr. der Artikel bei der ganzen oder theilweisen Umschreibung in der Grundsteuermutterrolle erhält.

[54]) Vergl. § 68 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb, § 6 der Grundbuch-Ordn. u. die Anm. 23. zu denselben.

sondere Grundakten gehalten. Den Grundakten sind Tabellen vorzuheften, welche eine wörtliche Abschrift der Grundbuchblätter und Artikel sein müssen.[55])

---

[55]) **a.** §§ 68. 69 Tit. I. Hyp.-Ordn. § 5 d. Gesetz. v. 24. Mai 1853. Zu den Grundakten sind alle, auf das betreffende Grundstück bezügliche Eingaben, Berichte, Konzepte der Verfügungen, so wie insbesondere die beglaubigten Abschriften der zur Begründung eines Antrages auf Eintragung oder Löschung dienenden Urkunden, im Falle einer Erneuerung des Hypotheken- oder Grundschuldbriefes das ursprüngliche Exemplar desselben (§ 130), die Urkunden über Löschungsbewilligungen (§ 115 u. Anmerk. zu dems.), die Abtretungserklärungen (§ 82), die kassirten Hypothekenbriefe (§ 90) u. s. w. zu nehmen. Bezüglich der zurückzuhaltenden Abschriften, vergl. § 7 Art. 3 des Kosten-Tarifs. Befinden sich beglaubigte Abschriften schon bei den Grundakten desselben Grundbuchamts, so genügt — entsprechend dem § 5 a. a. O. u. Art. 4 No. 2 der Instr. v. 3. Aug. 1853 — die Bezugnahme darauf mit Bezeichnung der Akten. Auch wenn die Abschriften oder Urschriften sich bei anderen Gerichts-Akten, welche nicht kassirt werden, befinden, genügt eine Bezugnahme, wie bezüglich letztwilliger Verfügungen im § 51 d. Grundb.-Ord. ausdrücklich anerkannt ist. Vergl. Reskr. v. 24. Juni 1848 J. M. Bl. S. 224, Reskr. v. 26. Mai 1862, J. M. Bl. S. 170. Zu den Grundakten gelangen auch die in Bezug zu nehmenden Festsetzungen eines Altentheils. (§ 76.) Im Uebrigen bilden die Grundakten nicht einen dergestalt integrirenden Theil des Grundbuchs, daß es zulässig wäre, aus ihrem Inhalt den Umfang dessen, was im Grundbuche eingetragen ist, gegen die wahre Sachlage festzustellen. (Striethorst, Arch. Bd. 50 S. 1.)

b. Den Grundakten sind vorzuheften: 1. ein Rotulus für die Journal-Nummern. 2. ein Verzeichniß der Seitens eingetragener oder angemeldeter Interessenten zu den Grundakten angezeigten Wohnorts-Veränderungen und der zur Empfangnahme von Zustellungen bestellten Vertreter. § 10 der Subh.-Ordn. v. 15. März 1869. 3. ein Verzeichniß der zu den Akten eingereichten, demnächst zurückzugebenden Urkunden. Indem weder das Gesetz, noch die Ausführungs-Verfügung die Art der bureaumäßigen Erledigung der Geschäfte geändert hat, kann die in der Instruktion v. 3. Aug. 1853 enthaltene, die Aufbewahrung der Urkunden betreffende Anordnung nicht als aufgehoben erachtet werden. Es bestimmt in dieser Beziehung Art. 12 Nr. 3: „Was die im kurrenten Hypotheken-Geschäftsverkehr eingehenden, zur demnächstigen Rückgabe an die Betheiligten bestimmten Dokumente betrifft, so werden die Gerichte ermächtigt, statt der bisher vorgeschriebenen Führung der betreffenden Asservationsliste — vergl. Geschäfts-Regl. v. 3. Aug. 1841 (§ 9 Beil. D.) u. Geschäfts-Regul. v. 18. Juli 1850 (§ 52 Nr. 7 Lit. A.) — den einzelnen Grundakten Urkunden-Verzeichnisse nach dem Formular, welches die, zugleich die Benutzung erläuternde, Anlage B. enthält, vorheften zu lassen. Anlage B.:

Formular für das Verzeichniß der zu den Akten eingereichten, demnächst zurückzugebenden Urkunden:

Laufende Nr. 1.	Bezeichnung der Urkunden. 2.	Folium, wo solche eingegangen. 3.	Bemerkungen über den Verbleib der Urkunden. 4.	Folium.

Bemerkungen.

Es brauchen in das Verzeichniß nur diejenigen Urkunden eingetragen zu werden, welche nach der ersten Vorlegung an den Decernenten nicht sogleich, sei es mit einer zurückweisenden Verfügung, oder nach einer sofort bewirkten Eintragung zurückgegeben werden können, sondern obwohl zur Zurückgabe bestimmt, noch länger bei dem Gericht verbleiben müssen.

2. Die Aufbewahrung der in solcher Art vermerkten Urkunden erfolgt nach § 9 d. Geschäfts-Regl. v. 3. Aug. 1841 unter Verschluß des Bureau-Vorstehers, nachdem die Urkunden mit einem Umschlage oder einem angeklebten Etikett versehen sind, worauf zu vermerken ist, zu welchen Grundakten sie gehören.

3. Damit bei abermaliger Vorlegung der Grundakten an den Decernenten diese Urkunden nicht jedesmal wieder beigefügt zu werden brauchen, haben die Decernenten in der Regel gleich bei der ersten Vorlegung einer Urkunde, von der sich voraussehen läßt, daß sie künftig in beglaubigter Abschrift zu den Grundakten genommen werden muß, die Anfertigung dieser zu den Grundakten zu heftenden Abschrift zu verfügen."

c. Die allmälige Anfertigung besonderer Hypotheken-Tabellen war durch Reskript v. 31. August 1829 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 34 S. 125) den größeren Untergerichten gestattet. Durch Cirkular-Reskr. v. 13. Dezember 1832 wurde sie allgemein angeordnet und dies Reskript durch die Kab.-Ordre v. 11. Dezember 1833 genehmigt (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 42 S. 437.) Bei der Berathung der Grundbuch-Ordnung sprach sich der Regierungskommissar gegen die Beibehaltung der Tabellen aus. Die Kommission des H. d. Abg. lehnte 1870 auch ein entsprechendes Amendement ab. Vergl. Bericht d. K. d. H. d. Abg. 1870 S. 8. Die jetzt vorhandene Bestimmung im Gesetz beruht auf Beschluß des Herrenhauses. Bericht der Komm. d. Herrenh. S. 10.

d. Das Reskript v. 13. Dezember 1832 enthält über die Tabellen im Wesentlichen folgende — noch anwendbare Bestimmungen:

1. In die Tabellen ist bei — der ersten oder wiederholten — Anlegung derselben aus dem Hypotheken-Buche alles dasjenige einzutragen, was in den Hypotheken-Schein gehört, also mit Weglassung aller bereits gelöschten Posten und mit Weglassung aller früheren Besitzveränderungen; die früheren Erwerbspreise und die Ab- und Zuschreibungen in der ersten Rubrik werden dagegen mit aufgenommen. In die bereits angelegte Tabelle werden gleichzeitig mit der Eintragung in das Hypothekenbuch alle später vorkommenden Veränderungen nachgetragen.

2. Für die sonst wörtliche Uebereinstimmung dieser dem letzten Bande der Grundakten vorzuheftenden Tabelle mit dem Hypothekenbuche ist der In-

§. 19.

Die Einsicht der Grundbücher und Grundakten ist Jedem gestattet, welcher nach dem Ermessen des Vorstehers des Grundbuchamts ein rechtliches Interesse dabei hat.

Oeffentlichen Behörden und den von ihnen beauftragten Beamten steht in den gesetzlich bestimmten Fällen die Einsicht der Grundbücher und Grundakten und die Entnahme von Bemerkungen aus denselben frei, auch sind sie berechtigt, Abschriften zu verlangen.[56])

---

grossator und wo kein besonderer Beamte dies Geschäft besorgt, der Richter verantwortlich, daher sie, sowohl bei der ersten Anlegung, als bei der künftigen Nachtragung, mit dem Hypothekenbuche genau verglichen werden müssen. Die Kontrole führt der Richter.

(Die weitere Bestimmung, daß für neue oder umgeschriebene Tabellen Kopialien anzusetzen, ist nach dem Kosten-Tarif antiquirt).

3. Auch in den den Grundakten vorgehefteten Hypotheken-Tabellen sind die gelöschten Vermerke roth zu unterstreichen. Art. 18. Nr. 5 d. Instr. v. 3. Aug. 1853. — Vergl. Förster, Hyp.-Ord. S. 39. —

e. Wenn auch der Buchführer für die Uebereinstimmung der Tabellen mit dem Grundbuche haftet, so handelt der Richter, welcher sich auf die Tabelle verläßt, doch auf eigene Verantwortung. Vergl. Dernburg a. a. O. S. 412 Not. 19.

f. Es kann übrigens nur dringend empfohlen werden, daß der Grundbuchrichter selbst die Eintragungsvermerke in die den Akten vorgeheftete Tabelle einträgt und mit Bezug auf dieselben die Eintragung verfügt. Vergl. Art. 22 d. Instrukt. v. 9. Juni 1868. Just. M. Bl. S. 185; auch ist dies Verfahren in Westfalen üblich. Förster (Grundbuchrecht S. 54. 64) hält dasselbe nicht für zulässig; die Tabelle solle eine Abschrift des Grundbuchs sein und dürfe also in ihr erst nachgetragen werden, nachdem im Grundbuch eingeschrieben worden sei. M. E. soll der Ausdruck „wörtliche Abschrift" nur bedeuten, daß die Tabellen in steter Uebereinstimmung mit den Grundbuchblättern, beziehungsweise Artikeln sein müssen und erscheint das anempfohlene Verfahren um so weniger bedenklich, als die Eintragungen im Grundbuch selbst von dem Richter und Buchführer unterschrieben werden müssen.

g. In wie weit Anstände, welche sich aus den Grundakten ergeben, bei der Erledigung von Anträgen und Ersuchen von Behörden zu berücksichtigen sind, vergl. Anmerk. zu § 41 d. Grundb.-Ordn. — Der abweichende Inhalt der Grundakten begründet an sich keine mala fides. Entsch. Bd. 51 S. 203. (§ 260 I. 18 A. L. R.)

[56]) „Die Befugniß zur Einsicht des Grundbuchs und der Grundakten ist gegenüber dem bestehenden Recht (§§ 71—94 der Hypotheken-Ordnung, § 53 des Hypotheken-Gesetzes vom 24. Mai 1853 — Ges.-Samml. S. 521 — § 5 der Instruktion vom 30. Januar 1842) und dem § 44 der Neuvorpommerschen Hypotheken-Ordnung verallgemeinert, aber immer noch daran gebunden,

Zweiter Abschnitt.

Von den Grundbuchämtern.[57])

§. 20.

Zur selbstständigen Bearbeitung der Grundbuchsachen wird

---

daß dem Hypothekenrichter ein rechtliches Interesse nachgewiesen werden muß. Zu denjenigen Personen, welche hiernach ein rechtliches Interesse haben, gehört jedenfalls auch der Repräsentant bei den Bergwerken." (Motive.)

[57]) „Unter den vielen Klagen über das bestehende Hypothekenrecht ist die über eine langsame und schwerfällige Erledigung der Einschreibungen durch die Gerichte eine der allgemeinsten und am stärksten hervortretende. Es kann dahingestellt bleiben, ob diese Klage gegenwärtig als Vorwurf gegen den Fleiß und die Pünktlichkeit bei den Kreisgerichten nicht sehr übertrieben und unbegründet ist; eine gewisse Wahrheit ist ihr nicht abzusprechen, und diese ist darin zu suchen, daß eine kollegialische Geschäftsbehandlung der Natur der Sache nach immer langsamer sein wird, als die Arbeit eines einzelnen Beamten. Die kollegialische Geschäftsbehandlung in den zweiten Abtheilungen der Kreisgerichte konnte so lange als nützlich, ja als nothwendig vertheidigt und beibehalten werden, als der Hypothekenrichter verpflichtet war, die Rechtsbeständigkeit der einzutragenden Geschäfte zu prüfen. Nach Aufhebung dieser Ausdehnung des Legalitätsprinzips fällt jeder Grund zu einer kollegialischen Berathung über Rechtsbedenken weg, und es ist somit die Möglichkeit geboten, eine einfache und schnelle büreaumäßige Geschäftsbehandlung an die Stelle treten zu lassen. Man geht jedoch mit den Reformwünschen bei diesem Punkte weiter, indem man verlangt, daß von den Gerichten getrennte, von ihnen unabhängige Behörden für die Grundbuchsachen eingerichtet werden, indem man meint, daß diese Thätigkeit nicht eigentlich eine richterliche sei. Wenn man die richterliche Thätigkeit nur als eine rechtsprechende auffaßt, ist diese Behauptung unzweifelhaft richtig. In Deutschland ist aber von jeher die Thätigkeit der Gerichte nicht blos auf die Rechtsprechung beschränkt gewesen, und wenn auch zugegeben werden muß, daß sie zum Theil mit Arbeiten und Pflichten belastet sind, welche nicht entfernt eine Beziehung zum Recht haben, so kann dies doch nicht in gleicher Weise von den Arbeiten auf dem Gebiete des Grundeigenthums und Hypothekenrechts gesagt werden, denn es handelt sich bei ihnen ganz wesentlich um Feststellung von Rechten.

Daher ist man auch darin einig, daß der Vorsteher des Grundbuchamtes, dem die eigentlichen Verfügungen obliegen, eine zum richterlichen Amt befähigte Person sein solle, und man wird nicht aufhören, gerade hierin eine wesentliche Garantie für die Zuverlässigkeit der Operationen bei dem Grundbuche zu finden.

Wenn nun an sich genügend zur Erreichung des erstrebten Zweckes einer schnelleren Erledigung erscheint, die kollegialische Thätigkeit zu beseitigen und an ihre Stelle die eines selbstständigen Einzelbeamten zu setzen, so fragt es sich weiter, ob es nothwendig ist, diesen Beamten und die ihm nöthigen Unterbeamten zu einer mit den Gerichten in keinem Zusammenhang stehenden Behörde zu organisiren. In dem neuen Hypothekengesetz für Neuvorpommern

bei jedem Stadt- und Kreisgericht und jeder ständigen Kreisgerichtsdeputation ein Grundbuchamt gebildet.[58]) Dasselbe

---

ist es geschehen; aber hier handelte es sich um die Einführung einer neuen Institution, und man hatte deshalb völlig freie Hand. In den altländischen Provinzen würde eine solche Einrichtung tief in die Organisation der Gerichte einschneiden; die letzteren würden stückweise zerrissen werden, denn ihre Folge wäre die Auflösung der zweiten Abtheilungen, weil denselben dann bei den meisten Gerichten kein solcher Geschäftsumfang mehr übrig bleiben würde, um sie als Kollegien aufrecht erhalten zu können, und dies würde weiter zur nothwendigen Folge haben, daß auch die Vormundschafts- und Nachlaßsachen der kollegialischen Behandlung entzogen werden müßten, was sich nicht so mittelbar und nebenbei durch die Grundbuch-Ordnung bewirken läßt, sondern mit der Gestaltung des materiellen Rechts in diesen Materien wesentlich zusammenhängt. Es erscheint daher schon aus diesem Grunde nicht räthlich, ein Stück aus der Gerichts-Organisation herauszureißen. Es kommt hinzu, daß die Errichtung selbstständiger Behörden eine sehr beträchtliche Mehrbelastung des Etats erfordern würde, denn die Beamten des Grundbuchamts müßten dann aus dem Etat der Gerichte ausscheiden, und da sie damit die Möglichkeit des allmäligen Aufrückens in höhere Gehaltsklassen verlieren würden, müßte ihnen von vornherein ein erheblich höheres Gehalt bewilligt werden, und dies um so mehr, als es im Interesse der Sache liegen würde, einem häufigen Wechsel der Beamten und dem Bestreben, in besser besoldete Stellen überzugehen, möglichst vorzubeugen.

Uebrigens können sich die Vorschriften dieses Abschnittes nur auf diejenigen Gerichte beziehen, deren Organisation durch das Gesetz vom 2. Januar 1849 bestimmt ist. Bei der Einführung der Grundbuch-Ordnung in den anderen Provinzen werden diese Paragraphen Modifikationen zu erleiden haben, die durch die abweichende Gerichtsorganisation bedingt sind." (Motive.)

[58]) **a.** Vergl. die Verfügung des Justiz-Ministers vom 7. Juni 1872 und die allg. Verfügung vom 1. September 1872, die Bildung der Grundbuchämter im Geltungsbereiche der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872. Dieselben sind — und zwar die letztere mit Erläuterungen — im Anhang zum Abdruck gebracht und wird zur Ergänzung dieses Abschnitts auf dieselben hiermit verwiesen.

b. In Folge der Selbstständigkeit des Grundbuchrichters findet über die von demselben zu erlassenden oder erlassenen Verfügungen eine kollegialische Beschlußfassung nicht statt. Die eine solche anordnenden Bestimmungen im § 16 und im § 21 des Geschäftsregulativs vom 18. Juli 1850 (Just.-M.-Bl. S. 232) finden in Grundbuchsachen keine Anwendung. (Vergl. Allg. Verf. vom 20. März 1869. Just.-M.-Bl. S. 63.)

c. Auch zur Abhaltung von Lokalterminen bedarf der Grundbuchrichter an und für sich des Genehmigung des Gerichtsdirigenten nicht. Da die Auflassungserklärung durch Bevollmächtigte abgegeben werden kann und alle anderen Anträge und Erklärungen schriftlich eingebracht werden können, so lassen sich jedoch keine Umstände vorsehen, welche die Abhaltung eines Lokaltermins durch den Grundbuchrichter rechtfertigen könnten.

Dasselbe besteht aus einem zum Richteramt befähigten Vorstand (Grundbuchrichter), einem Buchführer und den erforderlichen Schreibern und Unterbeamten.

§. 21.

In größeren Städten und Kreisen können durch Anordnung des Justizministers mehrere Grundbuchämter für geographisch abzugrenzende Bezirke gebildet werden.

§. 22.

Die Kreisgerichtskommissionen sind die Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk belegenen Grundstücke, sofern nicht das Grundbuch über dieselben nach der Gerichtsverfassung bei den Kreisgerichten zu führen ist.[59])

---

[59]) **a.** Die Kreisgerichtskommissionen *sind* die Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk gelegenen Grundstücke; bei ihnen sind also Grundbuchämter nicht zu *bilden*; die in der Anmerk. 58a. erwähnten Reskripte finden also auf Gerichtskommissionen keine Anwendung; insbesondere ist die Ernennung des Buchführers aus der Zahl der etatsmäßig angestellten Beamten nicht unbedingt erforderlich. — Bei Doppelkommissionen kann eine bestehende Vertheilung nach Geschäftsarten beibehalten werden. *Förster*, Grundbuchr. S. 38.

b. Bezüglich des Schlußsatzes heißt es in dem Bericht der Kommission des Herrenhauses: „Zu § 22 wurde das Amendement eingebracht: am Schlusse hinzuzufügen: „sofern nicht das Grundbuch über dieselben nach der Gerichtsverfassung bei den Kreisgerichten zu führen ist" und zur Unterstützung des Antrages angeführt, daß nach § 18 des Geschäfts-Regulativs vom 18. Juli 1850 (J.-M.-Bl. S. 237) in Verbindung mit § 22, Nr. 8 des Ges. vom 2. Januar 1849 (Ges.-Samml. S. 1) das Grundbuch über die Rittergüter und über andere größere Güter des ganzen Gerichtsbezirks, wie es in dem Geschäftsregulativ wörtlich heiße: „in Betracht der Wichtigkeit der Geschäfte, der Nothwendigkeit ihrer gleichmäßigen Bearbeitung und der Betheiligung der Kreditinstitute bei denselben", nicht bei den Gerichtskommissionen, in deren Bezirk sie lägen, sondern bei den Kreisgerichten ausschließlich geführt würden." Ingleichen gehörten nach der zur Subhastationsordnung erlassenen allgemeinen Verfügung vom 20. März 1869 (J.-M.-Bl. S. 62) die Subhastationen dieser Grundstücke zur Zuständigkeit des am Orte des Hauptgerichts bestellten Subhastationsrichters. Es sei kein Grund vorhanden, von dieser Einrichtung abzugehen, in der That blieben die vorgedachten Motive des Geschäftsregulativs bestehen, es sei auch noch an die Lehn- und Fideikommisse zu erinnern, deren Bearbeitung bei dem Grundbuche ebenfalls eine längere Erfahrung und eine speziellere Kenntniß voraussetze und vor Allem zu erwägen, daß durch die Ausführung der Bestimmung des Entwurfs von Neuem eine Veränderung des forum reale der betreffenden Besitzer und eine wenig ersprießliche Trennung der jetzt zu gemeinschaftlichen Vol. vereinigten Hypothekenbücher der Kreisgerichte über die Rittergüter und bepfandbrieften bäuerlichen Grundstücke veranlaßt werden würde, ohne daß damit irgend Jemandem gedient sei, oder

dafür ein anderer Grund als der der formalen Konsequenz angeführt werden könne. Dieser Ausführung wurde von verschiedenen Seiten beigetreten, andererseits aber der Entwurf als konsequent und praktisch zweckmäßig in Schutz genommen. Der Regierungskommissar hielt es nicht für besonders erheblich, ob die beantragte Modifikation der Regierungsvorlage angenommen würde oder nicht. Das Amendement wurde angenommen."

c. Nach der Fassung des Schlußsatzes können die Hauptgerichte nicht mehr für befugt erachtet werden, nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes die Bearbeitung von Grundbuchsachen aus den Bezirken der Gerichtskommissionen oder Deputationen vor sich zu ziehen oder wieder an die Gerichtskommissionen zu übertragen. Den ständigen Kreisgerichts-Deputationen fällt vielmehr die Führung des Grundbuchs über die Rittergüter und andere große Güter auch da, wo sie ihnen bisher nach § 18 des Geschäftsregulativs vom 18. Juli 1850 und der Verfüg. v. 27. Oktober 1851 (Just.-Min.-Bl. S. 232, resp. 347) noch entzogen war, wieder zu. Vergl. Anhang II.

d. Allerh. Kab.-Ordre vom 29. März 1837, betreffend die Anwendung der Preußischen Gesetze in denjenigen Orten, welche bei Grenzregulirungen als Gebietstheil der Monarchie anerkannt, oder in Folge eines Austausches, an dieselbe abgetreten worden sind. (Ges.-Samml. S. 71.)

„Auf den beigefügten Bericht der Minister der Justiz und der auswärtigen Angelegenheiten habe ich nach dem Antrage derselben wegen Anwendung der Preußischen Gesetze in denjenigen Orten, welche bei Grenzregulirungen auf den Grund abgeschlossener und bestätigter Grenzrezesse als Gebietstheile Meiner Monarchie anerkannt, oder in Folge eines Austausches an dieselbe abgetreten worden sind oder sich noch in der Verhandlung befinden, folgende Bestimmungen erlassen:

1) In allen Fällen, in denen die Grenzregulirung nur verdunkelte und ungewisse Grenzen festgestellt hat, sind die Preußischen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften, die in demjenigen Gerichtsbezirke gelten, dem die bisher streitigen Gebietstheile definitiv überwiesen sind, auch in diese letztern durch die ursprüngliche Publikation für eingeführt zu achten.

2) Dagegen sollen in denjenigen Gebietstheilen, welche seit Einführung der Preußischen Gesetzgebung in die neu- und wiedereroberten Provinzen in Folge abgeschlossener Grenzregulirungs-Rezesse an Preußen neu abgetreten worden, die Preußischen Gesetze, Verordnungen und Vorschriften, insofern sie nicht schon jetzt auf den Grund besonderer Bestimmungen darin angewendet werden, v. 1. Juli d. J. ab, unter Beobachtung der Grundsätze desjenigen Patents in Kraft treten, wodurch die diesseitige Gesetzgebung in die Provinz, zu welcher das neuerworbene Gebiet fortan gehört, neu oder wieder eingeführt worden ist.

3) Nach diesen Bestimmungen (1. und 2.) soll in allen Fällen verfahren werden, in welchen künftighin, zu Folge der mit benachbarten Staaten abgeschlossenen Grenzrezesse, entweder zweifelhafte und verdunkelte Grenzen festgestellt worden oder Gebiets-Abtretungen stattgefunden haben, wobei Ich Sie, die Minister der Justiz und des Innern und der Polizei, ermächtige, in solchen

§. 23.

Die Grundbuchämter stehen unter der geschäftlichen Aufsicht der Stadtgerichtspräsidenten, der Kreisgerichtsdirektoren oder der Dirigenten der Kreisgerichtsdeputationen, welche in Verhinderungsfällen die Vertreter zu bestellen haben.[60])

§. 24.

Beschwerden über Verzögerungen im Geschäftsbetrieb werden zunächst von dem Präsidenten, dem Direktor des Stadt- oder Kreisgerichts oder dem Dirigenten der Deputation, in zweiter Instanz von dem Präsidenten des Appellationsgerichts, in letzter Instanz von dem Justizminister entschieden.

Beschwerden über Verfügungen des Grundbuchrichters gehen an das Appellationsgericht des Bezirks, bei dessen Entscheidung es bewendet.[61])

Fällen den Zeitpunkt, mit welchem die Preußische Gesetzgebung in das neu erworbene Gebiet eingeführt werden soll, durch ein in die Amtsblätter der betreffenden Provinz aufzunehmendes Publikandum zu bestimmen."

[60]) a. „Da die Aemter die Grundbuchgeschäfte selbstständig zu bearbeiten haben, so sind sie nur der geschäftlichen Aufsicht des Gerichtsdirektors unterworfen. Dem letzteren liegt in zeitweisen Verhinderungsfällen die Bestimmung von Vertretern ob." (Motive.) Durch die allg. Verfügung v. 1. September 1872 ist insbesondere den Gerichtsvorständen der Stadt- und Kreisgerichte der Vorschlag der Grundbuchrichter, die Ernennung der Buchführer, die Ueberweisung des erforderlichen Personals an Schreibern und Unterbeamten, die Gewährung von Aushülfe übertragen und sind dieselben, so wie die Dirigenten der Deputation durch die Ausführungsverfügung vom 2. September 1872 angewiesen, ihre besondere Aufmerksamkeit der Uebertragung der Angaben der Steuerbücher auf die Titel der Grundbuchblätter zuzuwenden und den möglichst schleunigen Fortgang dieser Arbeit zu überwachen, auch bis zum 1. Februar 1873 über den Fortgang der Sache zu berichten.

b. Dem Grundbuchrichter steht eine Disciplinargewalt gegen die Beamten des Grundbuchamts nicht zu. In der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 ist ein Amendement, welches dem Richter, als Vorsteher des Grundbuchamts in Beziehung auf die Buchführer und Unterbeamte die Befugnisse eines Einzelrichters beilegen wollte, abgelehnt.

c. Das Grundbuchamt hat keine Ferien; indem bei freiwilligen Veräußerungen der Eigenthumsübergang an die Eintragung geknüpft ist, muß die Auflassung jeder Zeit möglich sein und in Anschluß an dieselbe die Eintragung sofort vorgenommen werden. Dadurch ist aber nicht ausgeschlossen, daß die Bearbeitung anderer Sachen, welche als schleunige nicht angesehen werden können, während der Ferienzeit ausgesetzt werden und dem Grundbuchrichter unter Ernennung eines Vertreters Urlaub gewährt wird. (Vergl. § 33 des Entw. d. Grundb.-Ordn. für den Nordd. Bund.)

[61]) a. Dieser Paragraph entspricht dem bestehenden Recht, § 35 der

§. 25.

Liegen Grundstücke, welche einem einheitlichen Gutsverbande angehören, in den Bezirken verschiedener Grundbuchämter, so hat das Appellationsgericht zu bestimmen, welches Amt das Grundbuch zu führen hat; liegen sie in verschiedenen Appellationsgerichts-Bezirken, so hat der Justizminister diese Bestimmung zu treffen.[62])

Verordnung vom 2. Januar 1849, jedoch mit der Maßgabe, daß in zweiter Instanz statt dem Appellationsgericht dem Präsidenten desselben die Aufsicht übertragen ist, was zweckmäßig erscheint, wo es sich nur um Verzögerungen handelt und sachliche Entscheidungen nicht eintreten, denn Verzögerungen können auf diese Weise schneller beseitigt werden.“ (Motive.)

b. Der Entwurf von 1864 schlug statt der endgültigen Entscheidung der materiellen Beschwerden durch das Appellationsgericht eine Centralbehörde für diese Beschwerden vor. (§ 29 a. a. O.) Vergl. Komm.-Ber. d. H. d. Abgeord. 1870. S. 12. Wünschenswerth wäre es, wenn die Entscheidungen der Appellationsgerichte in den wichtigen Fällen ihre Veröffentlichung in dem dazu bestimmte Organ von Johow: Jahrbuch für endgültige Entscheidungen der K. Pr. Appellations-Gerichte finden möchten.

[62]) **a.** „Die Bestimmungen über Kompetenzstreitigkeiten unter mehreren Grundbuchämtern und die Befugniß der Appellationsgerichte und des Justiz-Ministers zur Uebertragung der Führung des Grundbuchs von den in verschiedenen Sprengeln liegenden, zu einem einheitlichen Gutsverbande gehörenden Grundstücken an Ein Amt, entsprechen dem bestehenden Recht. (§ 16 der Verordn. vom 2. Januar 1849, Ges.-Samml. S. 5; Art. 5. Nr. 4 des Gesetzes v. 26. April 1851, Ges.-Samml. S. 184.)“ (Motive.)

b. „Zu § 25 wurde zur Sprache gebracht, daß es wünschenswerth sei, den Fall des § 5, in welchem einem Hauptgut ein in dem Bezirk eines andern Grundbuchamts liegendes Grundstück als Zubehör verbunden werde, und den Fall des § 25, in welchem mit einem Gute ein in einem andern Bezirk liegendes Grundstück zu einem einheitlichen Gutsverbande vereinigt werde, bestimmt abzugrenzen. Es wurden deshalb zwei Amendemets gestellt:

1) den Eingang dahin zu fassen: „Liegen Gutskomplexe, welche einem „einheitlichen Verbande angehören“ ꝛc. — wie im Entwurf —
2) hinter „einheitlichen Gutsverbande“ einzuschalten „nicht blos als Zubehörstücke — (§ 5) —

Es wurde von anderer Seite bemerkt, daß ein juristischer Unterschied zwischen dem Fall des § 5 und des § 25 nicht anzuerkennen sei. Faktisch sei allerdings der Unterschied, daß dort Zuschlagung eines einzelnen kleineren Grundstücks, hier Verbindung eines ganzen Guts gedacht sei. — Juristisch stehe die Sache in beiden Fällen gleich, indem in dem einen wie in dem andern verschiedene Grundstücke zu einer juristischen Einheit gebracht würden. Es bedürfe des Appellationsgerichtes und des Justizministers nicht, da der Eigenthümer durch die Erklärung des einen Grundstücks als Zubehör des andern ohne Weiteres bestimmen könne, welches Grundbuchamt das zuständige

§. 26.

Streitigkeiten über die Zuständigkeit mehrerer in dem Bezirk desselben Appellationsgerichts bestehender Grundbuchämter werden von dem Appellationsgericht, andernfalls von dem Justizminister entschieden.

§. 27.

Wenn ein Grundbuchblatt aus dem Bezirk eines Grundbuchamts in den eines anderen übergeht, so wird dem letzteren eine vollständige beglaubigte Abschrift des Blattes mitgetheilt und das frühere Blatt geschlossen. In diese Abschrift ist nur der noch gültige Inhalt aufzunehmen.[63])

§. 28.

Rücksichtlich des Fortbestandes der Berg-Hypothekenkommissionen und der Ressortverhältnisse derselben bewendet es bei den Bestimmungen des §. 246. des Allgemeinen Berggesetzes vom 24. Juni 1865., der Gesetze vom 18. April 1855. und 10. Juni 1861.[64])

---

sei. Der Regierungskommissar fand den Unterschied darin, daß im Fall des § 25 das eine Gut nicht Zubehör des andern werde, sondern beide Güter in dem idealen Ganzen der Herrschaft aufgingen. Beide Amendements wurden mit großer Majorität abgelehnt." Bericht d. Komm. d. Herrenh.) Vergl. Anm. 47 zu § 13 d. Grundb.-Ordn.

[63]) Vergl. § 10 des Kostentarifs, nach welchem für dieses Geschäft Kosten nicht angesetzt werden.

[64]) **a.** „Die Berghypotheken-Kommissionen zu Siegen, Breslau und Halle sind bereits aufgelöst. Es bleiben daher nur noch die beiden Kommissionen zu Dortmund, deren Auflösung mit Rücksicht auf die schwierigen und verwickelten Verhältnisse der dortigen Gesellschaften zur Zeit noch nicht beabsichtigt ist. — Zur Aufrechterhaltung des § 246 des Allgemeinen Berggesetzes, soweit dasselbe die Einrichtung der Berghypothekenbücher betrifft, liegt keine Veranlassung vor." (Motive.)

b. § 246 des Allg. Berggesetzes vom 24. Juni 1865 lautet:

Die bisher von besonderen Berghypotheken-Kommissionen geführten Berghypothekenbücher sollen an die ordentlichen Gerichte abgegeben werden.

Der Zeitpunkt dieser Abgabe und die Auflösung der Berghypotheken-Kommission wird durch Königliche Verordnung bestimmt.

Die besonderen Bestimmungen über die Einrichtung und Führung der Berghypothekenbücher bleiben in Kraft, soweit nicht eine Abänderung durch den § 97 herbeigeführt wird."

c. Gesetz, betreffend die Befugniß der Bergämter zur Führung des Berggegen- und Hypothekenbuchs und zur Aufnahme von Handlungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit in den Lan-

destheilen, in denen die Allgemeine Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 gilt. Vom 18. April 1855. (Gesetz-Samml. 221.)

Wir verordnen, unter Zustimmnng der Kammern, für diejenigen Landestheile, in denen die Allgemeine Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 gilt, wie folgt:

§ 1. Die Führung des Berggegen- und Hypothekenbuchs für den Bezirk eines Bergamts soll, wie bisher, bei dem Bergamte durch den Bergamts-Justitiarius erfolgen.

§ 2. Der Bergamts-Justitiarius ist befugt, Handlungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit, welche Gegenstände des Bergeigenthums und des Bergbaubetriebes in dem Bezirke des Bergamts (§ 1) betreffen, aufzunehmen, und zwar auch in denjenigen Fällen, in welchen solche Handlungen sonst von Notarien oder von Gerichten überhaupt, oder von dem Richter der Sache aufzunehmen sind.

Der Bergamts-Justitiarius hat bei diesen Geschäften die für die Gerichte geltenden Vorschriften zu beachten.

Die von demselben aufgenommenen Verhandlungen haben die Wirkung der gerichtlichen Urkunden.

§ 3. Zur Anstellung als Bergamts-Justitiarius ist die Befähigung zum Richteramte erforderlich.

§ 4. In Bezug auf die in den §§ 1 und 2 bezeichneten Angelegenheit gebührt

a. die Aufsicht und die Erledigung derjenigen Beschwerden, welche die Disciplin, den Geschäftsbetrieb oder Verzögerungen betreffen, zunächst dem Appellationsgerichte, in dessen Bezirk das Bergamt seinen Sitz hat, und dem dem letzteren vorgesetzten Ober-Bergamte, schließlich aber dem Justiz-Minister und dem Minister für Handel, Gewerbe und öffentliche Arbeiten;

b. für andere Beschwerden ist das vorerwähnte Appellationsgericht die einzige Beschwerdeinstanz.

§ 5. Hinsichtlich des Ansatzes und der Erhebung der Kosten für Geschäfte bei dem Berggegen- und Hypothekenbuch (§ 1) und für Handlungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 2) kommen die für die Gerichte gegebenen Bestimmungen zur Anwendung.

§ 6. Der Justizminister und der Minister für Handel, Gewerbe und öffentliche Arbeiten haben die hiernach erforderlichen Instruktionen und reglementarischen Anweisungen zu erlassen."

d. Gesetz, die Kompetenz der Ober-Bergämter betreffend. Vom 10. Juni 1861. (Ges.-Samml. S. 425—428.)

§ 2. „In denjenigen Landestheilen, in welchen die Allgemeine Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 gilt, soll die Führung des Berggegenbuchs für den Bezirk eines Ober-Bergamts durch besondere Berg-Hypothekenkommissionen erfolgen.

Die den Bergämtern durch das Gesetz vom 18. April 1855 (Gesetz-Samml. S. 221) übertragene Befugniß zur Aufnahme von Handlungen der freiwilligen Gerichtsbarkeit geht auf die Berg-Hypothekenkommissionen über.

Die Mitglieder der Berg-Hypothekenkommissionen müssen die Befähigung zum Richteramte besitzen.

An die Stelle des im § 4 des Gesetzes vom 18. April 1855 bezeichneten Appellationsgerichts tritt für die Aufsichts- und Beschwerde-Instanz dasjenige Appellationsgericht, in dessen Bezirk die Berg-Hypothekenkommission ihren Sitz hat."

e. Allerhöchster Erlaß vom 29. Juni 1861, betreffend die Ausführung der §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 10. Juni 1861 wegen der Kompetenz der Ober-Bergämter. (Ges.-Samml. S. 429–430.)

„Artikel 3: „Der Wirkungskreis der künftig bestehenden vier Ober-Bergämter wird folgendermaßen begrenzt:

1) für das Ober-Bergamt zu Breslau die Provinzen Schlesien, Posen und Preußen;
2) für das Ober-Bergamt zu Halle die Provinzen Sachsen, Brandenburg und Pommern;
3) für das Ober-Bergamt zu Dortmund:
   a. die Provinz Westfalen mit Ausnahme des Herzogthums Westfalen, der Grafschaften Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg, des Fürstenthums Siegen und der Aemter Burbach und Neuenkirchen;
   b. von der Rheinprovinz die Kreise Rees, Duisburg und Essen, sowie die nördlich der Düsseldorf-Schwelmer Staatsstraße belegenen Theile der Kreise Düsseldorf und Elberfeld;
4) für das Ober-Bergamt zu Bonn:
   a. die Rheinprovinz mit Ausschluß der unter 3. b. bezeichneten Landestheile;
   b. von der Provinz Westfalen die unter 3. a. genannten, von dem Wirkungskreise des Ober-Bergamts zu Dortmund ausgeschlossenen Landestheile;
   c. die Hohenzollernschen Lande.

Artikel 4. Die Hypotheken-Kommissionen für die Bezirke der Ober-Bergämter zu Breslau, Halle und Dortmund werden an dem Sitze der Ober-Bergämter errichtet. Die Hypotheken-Kommission für den Bezirk des Ober-Bergamts zu Bonn erhält ihren Sitz in Siegen."

f. Aufgehoben sind inzwischen:

die Berg-Hypotheken-Kommission zu Siegen vom 1. Okt. 1867 ab durch die Verordnung vom 9. August 1867 (Ges.-Samml. S. 1425),

die Berg-Hypotheken-Kommission zu Breslau vom 1. September 1868 ab durch die Verordnung vom 22. Juli 1868 (Ges.-Samml. S. 713),

die Berg-Hypotheken-Kommission zu Halle vom 1. Juli 1869 ab durch die Verordnung vom 24. März 1869 (Ges.-Samml. S. 524)

und werden die bisher von diesen Behörden geführten Berg-Hypothekenbücher von den gedachten Tagen ab durch die ordentlichen Gerichte fortgeführt.

§. 29.

Die Beamten des Grundbuchamts haften[65]) für jedes Versehen bei Wahrnehmung ihrer Amtspflichten, soweit[66]) für den Beschädigten von anderer Seite her Ersatz nicht zu er=

---

[65]) Ueber die Haftbarkeit des Grundbuchrichters und Buchführers für die Uebereinstimmung der Hypotheken= und Grundschuldbriefe mit dem Inhalte des Grundbuchs vergl. § 131 d. Grundb.=Ordn. — Die Haftbarkeit der Grundbuchbeamten (beziehungsweise des Staats) tritt auch dann ein, wenn es sich um Verletzung von Amtspflichten handelt, die nicht in der Grundbuch=Ordnung selbst, sondern in anderen Gesetzen oder verbindlichen Instruktionen festgesetzt sind. Vergl. auch Anm. 145. S. 102.

[66]) Die Klage gegen die Beamten ist subsidiärer Natur. Dadurch ist nicht ausgeschlossen, daß die Verhaftung unter Umständen eine prinzipale und ausschließliche sein kann, da nämlich, wo weder Vorsatz noch Fahrlässigkeit dritter Personen vorliegt, noch eine nicht gerechtfertigte Bereicherung eingetreten ist. Vergl. Erk. d. Ob. Trib. v. 1. Mai 1860 (Striethorst, Arch. Bd. 37. S. 216. — „Zur Begründung der von dem Gläubiger direkt gegen den solidarisch haftenden Hypothekenrichter wegen seines aus der versäumten Eintragung der Hypothek erlittenen Schadens anzustellenden Regreßklage ist der Umstand, daß der zunächst für den Schaden Verhaftete schon früher unpfandbar gefunden worden und den Manifestationseid geleistet hat, nicht ausreichend. Erk. d. Ob.=Trib. v. 27. Mai 1857. Striethorst, Arch. Bd. 24. S. 341. Inwieweit die Haftbarkeit der Grundbuchbeamten, beziehungsweise des Staates, für die Versehen der Grundbuchbeamten durch eigenes Versehen des Beschädigten ausgeschlossen wird, ist nach den Grundsätzen der §§ 18 ff. Tit. 6 Thl. I. Allg. Land=Recht zu entscheiden. Dies wird insbesondere der Fall sein, wenn der Kläger selbst den Antrag auf die beschädigende Verfügung gestellt hat, ferner dann, wenn derselbe den Eintritt des Schadens durch Anzeige oder Beschwerde hätte abwenden können. Dernburg a. a. O. S. 432. Derselbe bemerkt: „A. L.=R. I. 20. §§ 450 ff., § 503 findet sich die positive Vorschrift, daß der Gläubiger, welcher gewisse bei der Eintragung vorgekommene Fehler aus dem Hypotheken=Schein erkennen könnte, zur Anzeige derselben binnen sechs Wochen nach Einhändigung des Scheins bei Verlust seines Regreßrechts verpflichtet war. Es frug sich, ob diese Vorschrift auch in anderen Fällen zur Anwendung zu bringen sei, in welchen der Fehler des Richters aus dem Hypothekenbuche erkennbar war, was wegen Gleichheit des Grundes zu bejahen war. Jetzt entsteht die weitere Frage, ob die Bestimmung auch nach Inkrafttreten der neuen Grundbuchordnung zu beachten ist. Wir werden uns hierfür entscheiden können, da die Bestimmung des A. L. R. hier der G. B. O. nicht widerstreitet, sondern sie nur zweckmäßig ergänzt." Nach meiner Ansicht sind diese Vorschriften aufgehoben und ist dem Richter ein freies, durch die kasuistischen Vorschriften des Landrechts nicht begrenztes Ermessen nach Lage des Falles — entsprechend den angezogenen, allgemeinen Vorschriften — einzuräumen. Jedenfalls greift dies bezüglich der Grundschulden Platz.

langen ist.[67])

Soweit der Beschädigte nicht im Stande ist, Ersatz seines Schadens von dem Grundbuchbeamten zu erhalten, haftet ihm für denselben der Staat.[68])

---

[67]) Die Klage verjährt in drei Jahren §§ 54. 55 Tit. 6. Thl. I. A. L. R. Deklar. v. 31. März 1838 (Ges.-Samml. S. 252).

[68]) a. Das Alinea 2 ist in der Sitzung des Hauses der Abgeordneten vom 12. März 1872 — entsprechend dem früheren Beschlusse vom 31. Januar 1870 — angenommen. Dasselbe fehlte in der Regierungsvorlage und gelangte auch weder in der Kommission des Herrenhauses, noch in der Kommission des Hauses der Abgeordneten zur Annahme. Indem noch auf die stenographischen Berichte des Hauses der Abgeordneten von 1870. S. 1802 ff. und des Herrenhauses von 1872 S. 144 ff. verwiesen wird, folgen die Motive zu § 29 und der betreffende Auszug aus dem Berichte der Komm. des Herrenhauses:

Motive: „An sich liegt kein Grund vor, die Verantwortlichkeit der Grundbuchbehörde über das Maß für die Vertretung bei anderen Beamten zu steigern. Sie sollen ihre Amtspflichten mit Aufmerksamkeit wahrnehmen und haben dabei nach den allgemeinen Grundsätzen jedes Versehen zu vertreten. Die Bestimmungen darüber sind in II. 10 A. L.-R. enthalten, und diese stehen in innerer Verbindung mit den Regeln von der Obligation aus unerlaubten Handlungen in I. 6 A. L.-R. Insbesondere geht daraus hervor, daß die Vertretungspflicht der Beamten grundsätzlich eine subsidiäre ist, das heißt, daß zuerst Derjenige haftet, der dolos das Versehen der Beamten herbeigeführt, und Derjenige, der durch dasselbe bereichert worden. Das Hypothekengesetz für Neuvorpommern § 40 hat sich auch dabei begnügt, diesen Grundsatz im Allgemeinen auszusprechen. Die Hypotheken-Ordnung von 1783 und das Allg. Landrecht haben einzelne Fälle spezialisirt (vergl. A. L.-R. I. 20. § 428 und Hypotheken-Ordn. II. §§ 77. 78.; A. L.-R. I. 20. §§ 409. 449. 450. 503. 531.; Hypoth.-Ordn. II. § 285.; A. L.-R. I. 20. § 432.; Hypotheken-Ordn. II. §§ 40. 41. 170. 316.; Gesetz vom 24. Mai 1853 § 25.); es ist aber in dem vorliegenden Gesetz in Uebereinstimmung mit dem Gesetz für Neuvorpommern von einer solchen Spezialisirung Abstand genommen, theils weil die hervorgehobenen Fälle schon durch den allgemeinen Grundsatz erledigt sind, theils weil eine Aufzählung des Einzelnen doch nicht erschöpfend sein kann.

Nach dem Beschlusse des Hauses der Abgeordneten hat der Paragraph noch einen Zusatz erhalten, welcher den Staat für die Versehen der Grundbuchbeamten eventuell für haftbar erklärt. Der darin ausgedrückte Rechtsgrundsatz ist dem Preußischen Recht fremd, er ist im gemeinen Deutschen Recht kontrovers, insbesondere aber in Beziehung auf das Grundbuch in den Gesetzgebungen und der Rechtsprechung von Mecklenburg, des Königreichs Baiern (Hypoth. Ges. §§ 96. 98. 99) und des Königreichs Sachsen anerkannt. Bei den Verhandlungen im Hause der Abgeordneten in der Session 1869—70 hat die Staatsregierung die Aufnahme dieses Grundsatzes in diesen Gesetzentwurf bekämpft, und auch nach wiederholter Erwägung ist sie nicht in der Lage, ihn

---

in Vorschlag bringen zu können. Abgesehen davon, ob es überhaupt gerathen sein kann, einen Grundsatz von so großer Tragweite, der, wenn er an sich anzuerkennen wäre, doch einer allgemeinen Regelung bedürfen würde, bei Gelegenheit einer besonderen Materie zu erörtern und einzuführen, so steht zunächst der Einführung desselben in das Preußische Recht die Allerhöchste Kabinets-Ordre vom 4. Dezember 1831 (Ges.-S. S. 255) entgegen, welche die Ausübung der Hoheitsrechte des Staats im Gegensatz zu den vermögensrechtlichen oder fiskalischen Verhältnissen der Rechtsprechung entzieht, und durch die Verordnung vom 16. September 1867 auch für die neuerworbenen Landestheile gesetzliche Geltung erlangt hat. Sodann liegen aber auch keine überwiegende Zweckmäßigkeitsgründe dafür vor, den Staat für die Versehen der Grundbuchbeamten haftbar zu machen. Wenn angeführt wird, daß diese Haftpflicht den Realkredit, das Vertrauen auf den hypothekarischen Verkehr stärken werde, so dürfte diese Ansicht auf einer Illusion beruhen. Die Gesundheit und Lebhaftigkeit des Realkredits beruht auf vielen andern Gründen, die zusammenwirken müssen und die durch eine solche in der That nur formelle Haftpflicht keine bemerkenswerthe Stärkung erhalten können."

Bericht der Komm. des Herrenhauses: „Zu § 29 wurde das Amendement eingebracht, am Schlusse hinzuzufügen: „So weit der Beschädigte nicht im Stande ist, Ersatz seines Schadens von den Grundbeamten zu erlangen, haftet ihm für denselben der Staat" und zur Begründung desselben Folgendes angeführt: Das Abgeordnetenhaus habe bei Berathung des Gesetzes ein gleiches Amendement mit großer Mehrheit angenommen. Der Justizminister habe im Abgeordnetenhause selbst anerkannt, daß sich erhebliche Gründe für den Antrag anführen ließen, er habe nur gemeint, die Frage greife weiter und sei im Allgemeinen zu regeln. Indessen dergleichen müsse in concreto bei nahe liegendem Bedürfniß, wie solches hier vorhanden, geordnet werden und werde niemals schlechthin prinzipiell zu regeln sein. Das Gesetz nöthige den Grundbesitzer, dem Grundbuchrichter durch die Operationen beim Grundbuche einen sehr wichtigen Einfluß auf seine Vermögensrechte in die Hand zu legen, dagegen sei es entsprechend, daß der Staat für dabei vorkommende Versehen hafte. Die private Haftbarkeit der Grundbuchbeamten sei unzureichend, weil ihr Vermögen oft unzulänglich sei. Eine Bestimmung über Haftbarkeit des Staats sei geeignet, das Vertrauen des Kapitalmarkts zu stärken und den Realkredit zu fördern. — Wenn man einwende, das Gesetz sei bloß im Interesse der Grundbesitzer, nicht des Staates, so sei dies nicht zutreffend, da diese Interessen wesentlich identisch wären und die aus der Haftpflicht möglicherweise entstehenden Ausgaben durch die Einnahmen aus den Gebühren leicht ersetzt werden könnten.

Der Vertreter des Herrn Finanzministers sieht die Frage als über den vorliegenden Fall hinausgehend an. Als Kredithülfe betrachtet, sei die Sache von geringer Bedeutung, da nur selten ein Fehler in Grundbuchsachen vorkomme und die Kapitalisten, welche ihre Gelder überhaupt auf Hypothek gäben, diese Möglichkeit hiebei gewiß nicht in Rechnung zögen. — Auch die Gefahr des Staats bei Annahme des Antrages sei daher zunächst gering.

Die Absicht des Abgeordnetenhauses bei Annahme des Amendements

sei aber weiter gegangen, indem man das Prinzip der Verhaftung des Staats für seine Beamten allgemein zur Geltung habe bringen wollen. — Die derzeitigen Grundsätze des Preußischen Rechts hierüber seien unbestritten folgende: Insoweit der Staat Gewerbe treibe, z. B. bei dem Postbetrieb, müsse er für seine Organe haften. Dagegen stehe er nicht ein, wenn es sich, wie hier, um die Ausübung von Hoheitsrechten handle. Nach älterem Kurhessischen Rechte hafte allerdings der Staat auch wegen Verwaltung der Hoheitsrechte durch seine Beamte. Das Prinzip des Preußischen Rechts sei aber durch die Gesetzgebung von 1867 auch dort eingeführt, Es frage sich, ob dies Prinzip unrichtig sei. Es sei dagegen geltend gemacht, das der Staat die Unterthanen nöthige, sich den Anordnungen der Beamten zu fügen. Aber der Staat thue das selbst gezwungen zur Erfüllung des Staatszwecks, er könne daher, weil er in Folge innerer Nöthigung handle, hierfür auch nicht fiskalisch haftbar gemacht werden. — Die praktischen Konsequenzen lägen theils auf dem Gebiet der Justiz, theils der Verwaltung. — Bei der Justiz komme neben dem Grundbuchwesen die Depositalverwaltung und das Vormundschaftswesen in Betracht. Es sei hier der bestehende Zustand, daß der Staat für Defekte nicht zu haften habe, dies werde allerdings schwer empfunden und möglichst im Wege der Gnade ausgeglichen. Bei Depositen sei aber abzuhelfen durch Einführung des Rheinischen Systems, nach welchem die Deponenten nur ein Forderungsrecht an den Staat, nicht mehr Eigenthum an den deponirten Kapitalien hätten und sich die Frage der Haftung daher von selbst erledige. — Hiermit in Verbindnng stehe auch die Frage, ob ein Angeschuldigter, welcher zeitweise verhaftet und später freigesprochen sei, wegen der durch die Haft ihm zugefügten Schäden Anspruch auf Ersatz habe. Gehe man zum öffentlichen Rechte über, so müßten, wenn man das hier vorgeschlagene Prinzip annehme, wegen jeder Beschädigung durch die Polizeibeamten, ja wegen deren Nachlässigkeit Ansprüche gegen den Staat zugelassen werden. Wie sollte es sich hiernach ferner mit der Haftbarkeit für die kommunale Polizeiverwaltung verhalten? Solle auch diese den Staat oder die Gemeinde treffen? Es sei unmöglich, im Voraus zu ermessen, welchen Umfang die Haftbarkeit des Staats für alle Schadenzufügungen bei Ausübung von Hoheitsrechten annehmen werde und könnten dadurch die Staatsfinanzen möglicherweise in sehr hohem Maaße belastet werden. Der Regierungskommissar richtete daher den dringenden Antrag an die Kommission, das Amendement abzulehnen.

Es wurde über die Frage von verschiedenen Seiten das Wort genommen und konstatirt, daß auch bei den Kommissionsverhandlungen über die v. Medingschen Anträge im Jahre 1857 die Frage bereits zur ausführlichen Erörterung gezogen und aus denselben Gründen, welche der Regierungkommissar entwickelt habe, mit Majorität beschlossen sei, eine Staatsgarantie nicht zu empfehlen. Es sei damals noch erwogen, daß in Mecklenburg, wo der Staat nur in Bezug auf das Grundbuchwesen der Rittergüter die Garantie übernommen habe, in 25 Jahren nicht ein einziger Fall, wo solche in Anspruch genommen worden, vorgekommen sei, und anerkannt, daß für eine solche Garantie weder an sich, noch als Kredithülfe ein Bedürfniß vorläge. Den Fällen, welche der Regierungskommissar angeführt, sei noch

der praktisch gewordene Fall hinzuzufügen, wo durch Verschuldung eines Lootsen, dessen Leitung die in den Hafen einlaufenden Schiffe doch gesetzlich unterworfen seien, schwere Beschädigungen derselben vorgekommen wären.

Andererseits wurde dem Amendement beigetreten. Man könne zwar der prinzipiellen Unterscheidung, welche in der Ausführung des Regierungs-kommissars enthalten, beitreten, jedoch sei nicht anzuerkennen, daß der Staat das Grundbuchwesen in die Hand genommen habe zu spezifisch staatlichen und hoheitlichen Zwecken, sondern im Interesse der Grundbesitzer. Um diesem wichtigen Stand den nöthigen Kredit zu verschaffen und dessen Rechte zu sichern, habe er gleichsam im Namen der Gesammtheit desselben die Einrichtung der Grundbücher geschaffen. Er habe die Pflicht, dieser Einrichtung die höchst-mögliche Sicherung und Zweckmäßigkeit zu verleihen und er erhebe hierfür die Kosten, welche man nicht als Steuern, sondern als Gebühren für gewährte Leistungen qualifiziren müsse, und die man daher auch den nicht grundbe-sitzenden Unterthanen nicht zur Last legen könne. Zu der Vervollkommnung der Einrichtung gehöre nur ein absoluter Schutz im Fall der Versehen der Beamten und der Staat könne denselben gewähren, wenn er die hierfür noth-wendigen Kosten mit denen der Einrichtung überhaupt von den Grundbesitzern erhebe. Es läge also in der Sache gewissermaßen eine wechselseitige Assekuranz der Grundbesitzer wegen solcher Versehen; eine Assekuranz, welche sie auch ihren Realgläubigern zu Theil werden ließen. Eine solche Einrichtung sei insbesondere bei der neuen Gesetzgebung wünschenswerth, weil dieselbe den Eigenthumerwerb, der bisher im Wege der Privatvereinbarung und Tradition sich vollzogen hätte, von der Thätigkeit des Gerichts abhängig mache, und so die Gefahren der Einrichtung vermehre. Die an sich für das Grundbuch-wesen heilsame Maßregel könne nicht die gefürchtete Konsequenz haben, daß das Prinzip auf Gebiete ausgedehnt werde, wo es sich in der That nur um Verwaltung von Staatshoheitsrechten handle, indem weder die Staatsregie-rung noch die Landesvertretung einer solchen Ausdehnung zustimmen werde.

Hiergegen wurde bemerkt, daß zu einer Zwangsversicherung der Grund-besitzer keine Veranlassung vorläge und daß, wenn man den empfohlenen Grundsatz für das öffentliche Recht als einen fehlerhaften anerkennen müsse, derselbe wegen der daraus folgenden Konsequenzen auch nicht bei irgend einer Branche der öffentlichen amtlichen Thätigkeit statuirt werden dürfe. Der Ver-treter des Finanz-Ministers entgegnete noch, daß die Gebühren in Grund-buchsachen ebenso als Steuern zu qualifiziren wären, wie alle Gerichtskosten. Endlich führte der Kommissar des Justiz-Ministers noch aus, daß der Ent-wurf den Grundbesitzern nicht geringere, sondern größere Garantien gäbe, als die frühere Gesetzgebung. Denn nach demselben könne Nichts in das Grund-buch eingetragen werden, wenn nicht der Eigenthümer oder der Prozeßrichter dies beantragte. Eine weitere Garantie sei, daß der Richter und der Buch-führer jede Eintragung unterzeichnen müssen. Daß die Kollegialität des Grund-buchamtes aufgehoben werden solle, komme um deswillen wenig in Betracht, weil der einzelne Hypothekenrichter auch schon jetzt in den meisten Fällen selbst-ständig verfahre und in der vollen richterlichen Qualifikation des Grundbuch-richters die höchste Garantie läge, welche der Staat gewähren könne. Das

Dritter Abschnitt.

Von dem Verfahren in Grundbuchsachen.[69])

1. Allgemeine Bestimmungen.

§. 30.

Die Grundbuchämter verfahren, mit Ausnahme der im Gesetz

Amendement wurde bei der Abstimmung mit 13 gegen 6 Stimmen abgelehnt.

Hiernächst wurde gegen die Fassung des § 29 noch erinnert, daß die Worte „für jedes Versehen" nicht so weit gingen, wie die im Gesetze für Neuvorpommern gebrauchten Worte „für jede Verschuldung", indem unter „Versehen" etwaige dolose Handlungen nicht zu subsummiren wären und daß eine Bestimmung darüber fehle, in welcher Abstufung Grundbuchrichter und Buchführer hafteten. Der Kommissar des Herrn Justiz-Ministers entgegnete, daß durch das Wort „jedes" das dreigradige System des Allgem. Landrechts über Versehen getroffen werden solle, und daß in Beziehung auf Verschuldungen die allgemeinen landrechtlichen Vorschriften den genügenden Anhalt darböten.

Der Paragraph wurde hierauf unverändert einstimmig angenommen."

b. Wenn auch in Alinea 1 nur von Versehen der Beamten die Rede ist und in Betreff doloser Handlungen die allgemeinen landrechtlichen Vorschriften maßgebend sind, so ist doch das zweite Alinea nicht nur auf Versehen, sondern auch auf dolose Verschuldungen zu beziehen.

c. Die Klage gegen die Grundbuchbeamten ist in ihrem persönlichen Gerichtsstande anzustellen. Sofern dem „Staat" nicht lis denunzirt worden ist, wird derselbe die Entscheidung gegen die Grundbuchbeamten nicht anzuerkennen brauchen. (Vergl. Entsch. des Ober-Appellations-Gerichts zu Rostock. Bd. II. S. 39.) Vergl. v. Meibom, Meckl. Hyp.-R. S. 67. Dernburg, a. a. O. S. 433.

d. Was die Klage gegen den Staat betrifft, so werden die Grundsätze von der Bürgschaft analog zur Anwendung zu bringen sein, insbesondere §§ 283 ff. Tit. 14 Thl. I. Allg. L.-Recht. Dernburg, a. a. O. S. 433. Die Frage anbelangend, wer den „Staat" vertritt, gegen welchen die Klage, Litisdenunciation, Zahlungsantrag zu richten ist, so wird bei dem Mangel besonderer Bestimmungen und da es sich um einen Geldanspruch handelt, der Fiskus der Regierung überhaupt, in dessen Bezirke das betheiligte Grundbuchamt belegen ist, als der Verpflichtete anzusehen und gemäß § 52 des Anhangs zur Allgem. Gerichts-Ordnung (zu § 28. Tit. 7. Thl. I.) der Anspruch gegen den Fiskus dieser Regierung überhaupt zu richten, die Prozeßschriften also dem Präsidenten der Regierung zu insinuiren sein.

[69]) „Dieser Abschnitt enthält die allgemeinen Vorschriften über das Verfahren der Grundbuchämter, die Begründung der Eintragung und Löschungsanträge und die darauf zu erlassenden Verfügungen. Sie beruhen strenger als das bisherige Recht auf dem Grundsatz, daß die Thätigkeit des

bestimmten Fälle, nur auf Antrag.[70])

§. 31.

Die Anträge werden mündlich bei dem Grundbuchamt angebracht oder schriftlich eingereicht.

§. 32.

Mündliche Anträge auf Eintragungen oder Löschungen[71])

Amts nur auf Antrag eintritt, und daß demgemäß die gestellten Anträge der Interessenten allein die Grundlage der Einschreibungen in das Grundbuch bilden." (Motive.)

[70]) a. „Durch diesen Paragraphen ist der Grundsatz ausgesprochen, daß der Hypothekenrichter nicht von Amtswegen zu verfahren hat, und die im § 28 des Hypotheken-Gesetzes vom 24. Mai 1853 (Ges.-Samml. S. 529) beibehaltene Pflicht desselben: gewisse Nebenbestimmungen aus Verträgen von Amtswegen einzutragen, aufgehoben und das Offizialverfahren auf die wenigen Fälle beschränkt ist, die in dieser Ordnung besonders hervorgehoben werden." (Motive.)

b. Fälle, in denen von Amtswegen zu verfahren ist, enthalten die § 64. 66. 67. 97. 112. 118 der Grundb.-Ordn. (§ 68 d. Ges. über den Eigenthumserwerb). Außerdem ist der Grundbuchrichter befugt, die Interessenten zur Stellung der die Einrichtung des Grundbuchs betreffenden Anträgen zu veranlassen. (Vergl. Anm. zu § 13). Auch nicht allein in dem Falle des § 118, sondern überhaupt dann, wenn Eintragungen aus Versehen erfolgt sind, können von Amtswegen Vermerke eingetragen werden, durch welche den aus dem Versehen möglicher Weise entstehenden Nachtheilen vorgebeugt wird. Vergl. Möbius in Ulrichs Archiv Bd. 16. S. 213 ff. Dernburg a. a. O. S. 410 Note 1., S. 420 Note 8. „Hat durch ein Versehen des Hypothekenrichters eine Eintragung oder Löschung zu Unrecht stattgefunden, so ist es zulässig, denjenigen rechtlichen Zustand, wie er eigentlich hätte sein sollen und bei ordnungsmäßigem Verfahren des Hypothekenrichters gewesen sein würde, soweit dies unbeschadet der wohlerworbenen Rechte des auf den öffentlichen Glauben des Hypothenbuchs vertrauenden Dritten geschehen kann, herbeizuführen und kann derjenige Gläubiger, welcher sich mit dem Schaden des Andern bereichern würde, dem nicht widersprechen." Erk. d. Ob.-Trib. v. 28. Mai 1867. Strieth. Arch. Bd. 65 S. 354. Uebriegens kann ein Eintrag aus Versehen nicht ohne Weiteres wieder gelöscht werden, sofern möglicher Weise Dritte aus derselben Recht erworben haben können; es muß dann die Eintragung einer Vormerkung erfolgen.

[71]) Die Bestimmung, daß auch die Anträge auf Löschung — mag der Eigenthümer der Gläubiger sein oder nicht — von dem Grundbuchrichter aufgenommen (oder beglaubigt) sein müssen, ist neu. „Da auch von Aufnahme dieser Anträge — bemerkt Philler, a. a. O. S. 44 zutreffend, die Identität und Verfügungsfähigkeit des Antragstellers geprüft werden muß, die Berechtigung des Eigenthümers aus § 64 des materiellen Rechtes zu einer Belehrung des Antragstellers Veranlassung geben könnte, da endlich nach Aufhebung des Legalitäts-Prinzips das materielle Rechtsverhältniß nicht mehr

sind von dem Grundbuchrichter aufzunehmen. [72])

§. 33.

Schriftliche, zu einer Eintragung oder Löschung erforderliche Anträge und Urkunden müssen gerichtlich oder notariell aufgenommen oder beglaubigt sein. Jedoch bedürfen schriftliche Anträge, welchen die beglaubigten Urkunden beiliegen, in denen die Betheiligten die beantragte Eintragung oder Löschung schon bewilligt haben, keiner besonderen Beglaubigung.

Der Aufnahme eines besonderen Protokolls über die Beglaubigungen und der Zuziehung von Zeugen bedarf es nicht. [73])

---

geprüft zu werden braucht, zur Aufnahme der Eintragungs-Anträge mithin keine größere Rechtskunde gehört, so erscheint die Gleichstellung der Anträge auf Löschung und der auf Eintragung völlig gerechtfertigt."

[72]) **a.** Auch die Auflassungserklärung ist von dem Grundbuchrichter — ohne Zuziehung des Buchführers — aufzunehmen. §§ 1. 2. des Ges. über den Eigenthumserwerb. § 48 der Grundb.-Ordn. In diesem Paragraphen heißt es ausdrücklich der Grundbuchrichter; dieser Ausdruck ist an Stelle des im Entwurf vorfindlichen Wortes „Grundbuchamt" gesetzt; nach einer Bemerkung im Berichte d. Herrenh. (S. 2) soll, was jedoch nicht immer zutreffend erscheint, der Ausdruck „Grundbuchamt" überall „Grundbuchrichter" bedeuten. Die Bestimmungen dieses Abschnitts über die Anträge und Vollmachten gelten überhaupt auch bezüglich der Auflassung, welche jetzt vor dem Grundbuchamt zu Protokoll gegeben werden muß, während nach den früheren Entwürfen die Einreichung der Erklärungen in beglaubigter Form genügen sollte. — Vergl. § 47 d. Ges. vom 21. März 1868. — Daß der Grundbuchrichter sich der Mitwirkung eines Buchführers bedienen darf, ist unbedenklich.

b. Ueber die Befugniß des Gerichtstagskommissars zur Aufnahme der Anträge, sowie über die Aufnahme der Akte freiwilliger Gerichtsbarkeit Seitens des Grundbuchrichters s. Anmerk. zur Allg. Verfüg. v. 1. Septbr. 1872 in Anh. II.

[73]) **a.** Die Beglaubigung muß gerichtlich oder notariell erfolgen; es ist aber eine erleichterte Form derselben sowohl für die Anträge, als für die Urkunden (s. unter c.) eingeführt, indem es der Aufnahme eines besonderen Protokolls und Seitens der Notare auch der Zuziehung von Zeugen nicht bedarf. Diese Beglaubigung genügt nicht in den Fällen des § 34; sie setzt eine deutliche, vollständige Unterschrift voraus, erfordert die Prüfung der Identität und Verfügungsfähigkeit und erfolgt unter Beidrückung des Siegels und Beifügung des Datums. — Kosten § 8 Nr. 3 des Tarifs. — Behufs der Kosteneinziehung wird von Seiten der Gerichte eine kurze Registratur aufzunehmen sein. — Ueber die Stempelpflichtigkeit der Beglaubigungsvermerke vergl. Anmerk. zu § 8 Nr. 3 des Tarifs. — Die Beifügung der Liquidation Seitens der Notare erscheint nicht erforderlich. §§ 3. 12 des Gesetzes vom 11. Mai 1851.

b. Die Anträge, welche entsprechend dem § 46 des Hypotheken-Gesetzes für Neuvorpommern zur Beglaubigung der Unterschriften außer den Gerichten

§. 34.

Die für die Gültigkeit der Verträge der Taubstummen, Blinden und Schreibunkundigen und der Deutschen Sprache nicht mächtigen Personen vorgeschriebenen besonderen Formen gelten auch für ihre Anträge bei dem Grundbuchamte.[74])

§. 35.

Urkunden und Anträge öffentlicher Behörden bedürfen, wenn sie ordnungsmäßig unterschrieben und untersiegelt sind, keiner Beglaubigung.[75])

§. 36.

Notare bedürfen zur Stellung der Anträge keiner besonderen Vollmacht, wenn die von ihnen aufgenommene oder beglaubigte und eingereichte Urkunde die Bewilligung oder den Antrag der Betheiligten auf Eintragung oder Löschung enthält.[76])

---

und Notaren auch andere, mit einem gewissen öffentlichen Glauben bekleidete Personen ermächtigt erklären wollten, sind abgelehnt.

c. Der Beglaubigung bedürfen alle zur Eintragung oder Löschung erforderlichen Anträge und Urkunden, also auch Anträge auf Löschung u. s. w., sofern die Ausnahme-Bestimmung nicht Platz greift. — Indem nach § 19 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb u. s. w. die Schuldurkunde vorgelegt werden muß, diese also zur Eintragung erforderlich ist, findet die erleichterte Form für Beglaubigungen auch auf diese Anwendung. Daß sich überhaupt die erleichterte Form der Beglaubigung sowohl auf die Anträge, als auf die Urkunden, bezieht, folgt aus der Fassung des § 33 in Verbindung mit §§ 35. 36, sowie aus den Materialien, insbesondere aus dem Wortlaut des § 33 der Regierungsvorlage, in welchem der Zwischensatz: Jedoch u. s. w. fehlte. (Vergl. auch Dernburg, a. a. O. S. 410.) Diesem gegenüber kann nicht ins Gewicht fallen, daß der Kosten-Tarif § 8 Nr. 3 nur eine entsprechende Positition für die Anträge enthält; der Tarif enthält derartige Unvollständigkeiten mehrere. — Daß die Anträge (Bewilligungen) auf Eintragungen oder Löschungen in den, das materielle Rechtsgeschäft betreffenden Urkunden enthalten sein können, ergiebt der zweite Satz des Alinea 1. Vergl. Anm. 101 S. 75. —

[74]) Der § 5, von der Kommission des Herrenhauses eingeführt, ist selbstverständlich und deshalb entbehrlich. Vergl. Anm. 15 S. 28. Die „besonderen Formen" sind vorgeschrieben: Allg. L. R. Thl. I. Tit. 5. §§ 24. 25. 171 ff; Allg. Ger. Ordn. Thl. II. Tit. 1 § 4, Tit. 2 § 37 ff; K. Ord. v. 20. Juni 1816 (G. S. S. 203), K. Ord. v. 8. Oktober 1837 (G. S. S. 154); Ges. v. 11. Juli 1845 (G. S. S. 487 ff.) §§ 13 ff, 45 ff. —

[75]) Nach Inhalt dieses Paragraphen muß, abweichend von der bisherigen Praxis, den Requisitionen der Gerichte, Auseinandersetzungsbehörden u. s. w. das Amtssiegel beigefügt werden. — Vergl. Gruchot, Beitr. Bd. 12 S. 411.

[76]) Vergl. § 4 des Ges. vom 24. Mai 1853. — Rechtsanwälte bedürfen

§. 37.

Andere Personen, welche als Bevollmächtigte Anträge stellen, haben sich durch gerichtlich oder notariell aufgenommene oder beglaubigte Vollmacht auszuweisen.[77])

§. 38.

Sind die zur Eintragung oder Löschung erforderlichen Urkunden oder Vollmachten von einer ausländischen Behörde aus-

---

in allen Fällen der Vollmacht, Notare aber in dem Falle des Paragraphen auch dann nicht, wenn die Urkunden von ihnen nur unter der erleichterten Form dieses Gesetzes beglaubigt sind.

[77]) **a.** Abgesehen von den Bestimmungen im § 36 gewährt das Gesetz keine Erleichterung für die Vollmacht und den Nachweis derselben. Mit Rücksicht auf §§ 159 ff. Tit. 13 Thl. I. A. L. R. wird sich ein Bevollmächtigter der Regel nach durch die Ausfertigung der Vollmacht zu legitimiren haben. Vergl. Meckl. Hypothek.-R. in v. Meibom, Meckl. Hypoth.-R. S. 73, Note 21. Ob eine Vollmachtsverhandlung, welche bei demselben Gericht aufgenommen ist, noch vor der beantragten Ausfertigung zum Nachweise der Legitimation genügt, würden wir mit Rücksicht auf §§ 162. 172 Tit. 13 Thl. I. A. L. R. und § 51 i. f. der Grundb.-Ordn. bejahen. — Nicht uninteressant ist das zur Vermeidung von Weitläuftigkeiten bei der Abgabe der Auflassungserklärung durch Bevollmächtigte für Kurhessen erlassene, Ausschreiben des Staatsministeriums v. 10. April 1828 wegen der Bevollmächtigung zur gerichtlichen Anzeige von Verträgen. (Kurhess. Ges.-Samml. 1828 S. 19), welches also lautet: „Seine Königliche Hoheit der Kurfürst haben in Beziehung auf den § 2 der Kontrakten-Ordn. v. 9. Januar 1732 zu bestimmen geruht, daß, wenn dem Gerichte ein Vertrag in einer beiderseits vollzogenen Urkunde mit gehörigen und, soweit es nöthig, beglaubigten Unterschriften zur Konfirmation vorgelegt wird, ein einziger Bevollmächtigter, dessen Auftrag sich aus gedachter Urkunde oder aus besonderer, glaubwürdiger Vollmacht ergiebt, für die sämmtlichen oder mehreren Kontrahenten genügen sollte, sofern nicht etwa das persönliche Erscheinen derselben oder eines Theiles, z. B. behufs gerichtlicher Erklärung der weiblichen Rechtswohlthaten nöthig wäre, oder das Vortreten u. s. w. dienlich erachtet würde. Die Gerichtsbehörden haben sich danach genügend zu achten."

b. Anh. § 45 zu § 115. Tit. 13, Thl. I. A. L. R. bestimmt: „Einer attestirten Spezial-Vollmacht bedarf es nicht, wenn Kollegien und Institute, deren Beamte öffentlichen Glauben haben, dieselbe in dieser Eigenschaft ausgestellt, und mit dem Amtssiegel bedruckt haben." In welchen Fällen eine Spezial-Vollmacht erforderlich ist, bestimmt sich nach den §§ 99 ff. Tit. 13. Thl. I. Allg. L.-R. — Art. 114. 116 des D. Handels-Gesetzbuchs. — Vergl. Art. 23. § 2. 3 des Einführungs-Gesetzes zum Allg. Handelsgesetzbuch vom 24. Juni 1861 (Ges.-Samml. S. 449 ff.), nach welchem die Vollmacht durch die Nachweisung aus dem Handelsregister ersetzt wird. — Bezüglich der Prokuristen und Handelsbevollmächtigten vergl. Art. 42. 47 d. D. Hand.-Gesetz-B. — Genossenschaften: §§ 19. 20 des Bundes-Ges. vom 4. Juli 1868. —

gestellt oder beglaubigt, und ist die Befugniß dieser Behörde zur Ausstellung öffentlicher Urkunden nicht durch Staatsverträge verbürgt, oder sonst dem Grundbuchamt bekannt, so muß die Befugniß der ausländischen Behörde zur Aufnahme des Aktes und deren Unterschrift auf gesandtschaftlichem Wege festgestellt werden.[78])

§. 39.

Bei Eintragungen und Löschungen auf Grund von Erbverträgen, letztwilligen Verfügungen und Erbtheilungsurkunden genügt ein Auszug aus diesen Urkunden, soweit derselbe die einzutragende oder zu löschende Bestimmung betrifft, wenn in den nach dem freien Ermessen des Nachlaßrichters dazu geeigneten Fällen eine Bescheinigung desselben darüber beigefügt ist:

daß in der Urkunde eine weitere hierauf bezügliche Bestimmung nicht enthalten sei.[79])

§. 40.

Sind Nachlaßforderungen getheilt, so genügt zu deren Umschreibung eine Bescheinigung des Nachlaßrichters:

daß die Forderung bei der Theilung des Nachlasses dem

---

[78]) a. Bereits durch die Kab.-Ordre v. 11. Novb. 1829 (G. S. 1830 S. 2) ist den Preuß. Konsuln und Konsular-Agenten in den überseeischen Ländern die Befugniß ertheilt, den gerichtlichen gleichzuachtende Vollmachten preußischer Unterthanen aufzunehmen und zu attestiren; auch sind nach Anh. § 46 zu § 117 Tit. 13 Thl. I. A. L. R. die von den Preuß. Gesandten und Residenten an auswärtigen Höfen attestirten Vollmachten den gerichtlichen gleich zu achten.

Die deutschen Reichskonsuln gehören nicht zu den ausländischen Behörden und ihre Beglaubigungen stehen denen der inländischen Behörden gleich. § 14 des Bundeskonsulat-Gesetzes vom 8. Nov. 1867 (Bund.-Ges.-Bl. S. 137), welches jetzt für das deutsche Reich Geltung hat. (Bund.-G.-Bl. 1870. S. 647. 654. und 1871. S. 87.)

b. Vergl. den zwischen Preußen und Oesterreich wegen Legalisirung von Urkunden abgeschlossenen Vertrag vom 4. Sept. 1865 (Ges.-Samml. S. 1036), nach welchem eine weitere Beglaubigung dieser Urkunden nicht erforderlich ist. (Allg. Verf. vom 24. Mai 1872. Just.-M.-Bl. S. 126.)

[79]) Die Bestimmung entspricht dem § 11 des Ges. vom 24. Mai 1853. Bezweckt wird, die für den Grundbuchrichter erforderlichen Urkunden auf den für ihn nothwendigen Inhalt einzuschränken. Bei Erbtheilungsurkunden wird es des Nachweises der Legitimation der Kontrahenten bedürfen und bei letztwilligen Verfügungen sind auch im Falle der Ertheilung eines Auszuges die bei der Ausfertigung letztwilliger Verordnungen überhaupt zu berücksichtigenden Verhandlungen (vergl. Verfügung v. 3. Dezemb. 1832, Jahrb. Bd. 40. S. 416) mitauszufertigen, insbesondere wie der § 52 d. Grundb.-Ordn. ausdrücklich bestimmt, die Niederlegungs- und Verkündungs-Verhandlung. Vergl. Reskr.

Erben oder Vermächtnißnehmer übereignet worden sei.[80])

§. 41.

Dem auf Eintragung oder Löschung gerichteten Ersuchen einer zuständigen Behörde[81]), welches den gesetzlichen Erfordernissen

---

v. 14. Juli 1837. (Jahrb. Bd. 50. S. 280. § 4 No. 6 Tit. 5. Thl. I. Allg. Ger.-Ordn. Art. 6 No. 3. Instrukt. v. 3. Aug. 1853.)

[80]) **a.** „Nach § 153. Tit. 17. Thl. I. A. L.-R. kann der Schuldner an denjenigen Erben sicher zahlen, welcher sich im Besitze der Urkunde über die Forderung befindet.

Dies gilt auch für eingetragene Forderungen, wenn die übrigen Miterben dem Schuldner nicht ihren Widerspruch bekannt machen und in das Grundbuch vermerken lassen.

Es ist danach also Regel, daß der Nachweis der erfolgten Erbschaftstheilung und der Besitz der Urkunde die Legitimation eines Miterben zur Disposition über ein zum Nachlaß gehörendes Kapital begründet. Zweifel sind aber darüber entstanden, auf welche Weise der Nachweis der Theilung zu führen sei. Daß ein vor dem Nachlaßrichter abgeschlossener Erbrezeß dazu ausreicht, ist unbedenklich. Da er die Legitimation der Interessenten bei dem Abschluß des Erbrezesses prüfen muß, so befindet er sich vollständig in der Lage, auf Grund der vor ihm erfolgten Theilungsverhandlungen darüber ein nach § 127. Tit. 10. Thl. I. A. L.-R. beweisendes Attest auszustellen: daß und welche Forderungen den Miterben bei der Theilung überwiesen sind. Ein solches Attest ist für die Operationen beim Grundbuch ausreichend, und es rechtfertigt sich deshalb die Bestimmung des § 41, wonach das Attest des Nachlaßrichters auf einem zur Erbschaft gehörenden Dokumente, daß solches einem Miterben bei der Theilung überwiesen sei, für Umschreibung der Eintragung auf den Namen des Erben zureicht." (Motive.)

b. Die vorstehenden Motive gehen davon aus, daß über die eingetragene Forderung ein Dokument vorhanden ist. Bei der allgemeinen Fassung des § 3 kann jedoch die Anwendbarkeit desselben auf diesen Fall nicht beschränkt werden. Vergl. Bericht der Komm. des H. d. Abg. über die Grundbuch-Ordn. v. 1870. S. 18. — Auch braucht das Attest nicht auf das Dokument selbst gesetzt zu werden. Gruchot, Beitr. Bd. 13. S. 896.

[81]) „Den Auseinandersetzungsbehörden steht nach der Verordnung v. 30. Juni 1834 §§ 10., 59., 62., dem Gesetze vom 29. Juni 1835 § 3 (Ges.-Samml. S. 135), Deklaration vom 30. Juni 1842 (Ges.-Samml. S. 245) die Befugniß zu, theils von Amtswegen, theils auf Grund der von ihnen bestätigen Rezesse Eintragungen bei den Grundbuchbehörden zu beantragen. Obgleich durch diese Vorschriften die Gerichte von der Prüfung der den Anträgen zum Grunde liegenden Urkunden entbunden waren, so entstanden doch über die Kompetenzverhältnisse Streitigkeiten, zu deren Beseitigung das Hypothekengesetz vom 24. Mai 1853 bestimmt, daß die Gerichte solchen Requisitionen zu genügen haben, wenn sich nicht aus dem Grundbuche Anstände gegen die beantragten Eintragungen ergeben.

Diese Vorschrift ist zugleich auf die Ersuchungen des Prozeßrichters und

entspricht, insbesondere auch alle wesentlichen Punkte des einzutragenden Vermerks enthalten muß, haben die Grundbuchämter zu genügen, oder den aus dem Grundbuch[82]) sich ergebenden Anstand der ersuchenden Behörde bekannt zu machen.

§. 42.

Die Anträge sowohl als die Urkunden sind genau mit dem Zeitpunkt des Eingangs vom Grundbuchrichter oder Buchführer zu bezeichnen.[83])

---

anderer Behörden im Fall des § 15 der Verordnung vom 24. Februar 1844 (Ges.-Samml. S. 54), bei Feststellung von Defekten der Beamten auszudehnen, weil in diesen Fällen den ersuchenden Behörden die Befugniß zusteht, den Antrag zu prüfen und festzustellen, auf welchen sich der einzutragende Vermerk oder die einzutragende Beschränkung des Eigenthümers gründet.

Den Verwaltungsbehörden steht generell in besonderen Fällen das Exekutionsrecht zu (§ 11 der Instruktion vom 23. Oktober 1817, Ges.-Samml. S. 248 und der derselben angehängten Bestimmungen der Verordnung vom 26. Dezember 1808, der No. 12 der Allerhöchsten Ordre vom 31. Dezember 1825, Ges.-Samml. v. 1826, S. 5, der Exekutions-Ordnung v. 30. Juni 1853, Ges.-Samml. S. 409), sowie die Einziehung der disziplinarischen Geldbußen und Kosten in Disziplinarsachen.

Zu den berechtigten Behörden gehören noch außerdem der Konkurs- und Subhastationsrichter, welche schon unter den Begriff des Prozeßrichters fallen würden, der Strafrichter nach §§ 93 und 140 des Deutschen Strafgesetzbuchs, der Fideikommißrichter nach § 3 des Gesetzes v. 5. März 1855 (Ges.-Samml. S. 175), das Vormundschaftsgericht nach §§ 206. 296. 709. 725. 884. Tit. 18. Thl. II. Allg. Landr., endlich auch die Bergbehörden in den Fällen der §§ 160. 162. 223. 234 des Allgemeinen Berggesetzes. Um alle diese Fälle zu treffen, sind die Bestimmungen des Hypotheken-Gesetzes vom 24. Mai 1853 in einer ganz allgemeinen Fassung ausgedrückt." (Motive.)

[82]) Vergl. §§ 5. 6. des Gesetzes vom 24. Mai 1853. Der Art. 4 der Instruktion vom 3. August 1853 bestimmt unter Nr. 3, daß es dem vernünftigen Ermessen der Gerichte in jedem einzelnen Falle überlassen bleibe, in wie fern die Anstände, welche sich nicht aus dem Hypothekenbuche, sondern aus den Grundakten oder anderen vorliegenden Anträgen ergeben, zu berücksichtigen seien.

[83]) **a.** Alle Eingaben und Anträge bei dem Grundbuchamte sind an dasselbe zu adressiren; gehen dieselben bei Gericht ein, so sind sie an das Grundbuchamt abzugeben. Die Präsentations-Vermerke des Gerichtsvorstandes oder des Kanzlei-Direktors (§ 6 des Bür.-Reglem. vom 3. August 1851) sind nicht mehr entscheidend. — Auch die im Grundbuchamt aufgenommenen Protokolle sind nach dem Abschlusse noch besonders zu präsentiren. Vergl. Art. 4 der Instr. v. 3. Aug. 1853. Art. 15 der Instruktion vom 9. Juni 1868. (Justiz-Min.-Bl. S. 185.) — Die Bestimmung selbst ist durch die Rücksicht auf die

Rangordnung der Eintragungen geboten. § 45. Vergl. §§ 17. 34 d. Ges. über dem Eigenthumserwerb.

b. Nach einer Aeußerung des Regierungskommissars ist mit den Worten „genau mit dem Zeitpunkt des Eingangs" gemeint, daß mindestens Tag und Stunde, nöthigenfalls noch kleinere Zeitabschnitte angegeben werden. Bericht der Komm. d. Herrenh. S. 21.

c. Dernburg (a. a. O. S. 411) will den Eingang nur notiren von dem Einlauf im Geschäftslokal und zwar in den Geschäftsstunden. „Wir schließen — heißt es — dies aus § 31 der G. B. O; Anträge werden ... bei dem Grundbuchamt angebracht ... oder eingereicht; vergl. § 45 der G. B. O. Anträge, welche bei dem Grundbuchrichter zu Hause oder im Wirthshause eingereicht werden, sind noch nicht beim Amte eingebracht. Hätte sie der Beamte auch aus Gefälligkeit angenommen, so wären sie doch erst im Amtslokal zu präsentiren. Der Vermerk der Präsentation hat hiernach etwa zu geschehen „präsentirt beim Grundbuchamt N. N. — Diese Auffassung entspricht dem System des Gesetzes, wonach sich die Eintragung möglichst sofort an die Anmeldung anschließen soll. G. B. O. § 48 und verhütet den Schein ungerechtfertigter Bevorzugungen Einzelner. Daß ein, in der Komm. des Herrenhauses gestellter Antrag, welcher diese Auffassung ausdrücklich im Gesetze hervorheben wollte, dort keinen Anklang fand, beweist natürlich nichts gegen unsere Interpretation des Paragraphen." Diese Ausführung erscheint nicht zutreffend. Der § 42 — sedes materiae — enthält die Einschränkung nicht; im § 31 läßt sich der Ausdruck „bei dem Grundbuchamt" nur auf die mündlichen Anträge beziehen; § 45 und § 17 des Ges. über den Eigenthumserwerb berechtigen zu der Einschränkung dem § 42 d. Grundb.-Ordn. gegenüber nicht, zumal nicht allein die Kommiss. d. Herrenh. — die erwähnte Ablehnung eines bezüglichen Antrags ist aus dem Bericht nicht zu entnehmen — sondern auch die Kommiss. d. H. d. Abgeord. von der Annahme ausgegangen sind, daß die Einrichtung von Anträgen zur Erhaltung des Vorrechts jeder Zeit möglich sein müsse. Vergl. Bericht 1870. S. 19.

d. Der Tag und die Stunde des Eingangs eines Eintragungs-Gesuchs beim Gericht (Grundbuchamt) bestimmt, ohne Rücksicht darauf, wann es zu den Grundakten gekommen, die Präsentation. Wenn daher eine Ingrossation auf mehrere Grundstücke in einer Vorstellung gesucht wird, so ist sie bei allen Grundstücken zugleich präsentirt, wenn sie auch bei den Grundakten eines derselben früher allein zum Vortrag gelangt. Präjud. d. Ob. Trib. v. 5. April 1839 N. 653.

e. Ein Beweis der Unrichtigkeit des Präsentations-Vermerks ist nicht ausgeschlossen. Vor der Eintragung erbracht, wird die Eintragung nach dem wirklichen Eingange geschehen müssen, nach der Eintragung muß zu der Herstellung der richtigen Reihenfolge die Bewilligung der Betheiligten — nöthigenfalls durch Klage, vergl. Anm. 145. S. 103 — beigebracht werden.

f. Für einen im Hypothekenbuch zu vermerkenden Arrest bildet die den Arrest verhängende Verfügung des Prozeßrichters das Memoriale, worauf erst die Eintragung des Arrestes dekretirt werden kann. Die von dem Datum dieser Verfügung erfolgte Präsentation des Arrestgesuchs zu den Grundakten

§. 43.[84])

Die Verfügungen auf die Anträge sind vom Grundbuchrichter zu erlassen und vom Buchführer auszuführen.[85])

Die Eintragungsformel ist dem Antrag gemäß von dem Richter wörtlich in der Fassung zu entwerfen, in welcher sie in das Grundbuch eingetragen werden soll. Neben=

---

ist ohne rechtliche Bedeutung. Erk. d. Ob. Trib. v. 11. Febr. 1858 Striethorst Bd. 27. S. 270. — Bei begründeten Arrestschlägen ist die Präsentation der Requisition des Prozeßrichters zu den Hypotheken=Akten, nicht die Eintragung selbst in Kollisionsfällen entscheidend. Jene Präsentation ist jedoch nur dann entscheidend, wenn die Eintragung daraus wirklich später erfolgt ist, nicht aber in dem Falle, wenn auf Grund des ergänzten Gesuchs, das später von Neuem präsentirt worden, die Eintragung geschehen ist. Erk. d. Ob. Trib. v. 27. Juni 1859. Striethorst, Arch. Bd. 34. S. 102.

[84]) Zu §§ 43—45. „Diese Paragraphen bestimmen:

1) die allgemeinen Amtspflichten des Grundbuchrichters und des Buchführers und verordnen:

2) das der Erstere seine Verfügungen auf die Anträge zu gründen und,

3) die Eintragungvermerke dem bestehenden Recht gemäß in der Fassung wörtlich anzugeben hat, in welcher sie vom Buchführer eingetragen werden sollen.

Die Paragraphen weichen in zweifacher Beziehung von dem bestehenden Recht ab. Einmal wird jetzt im Grundbuch bei dem Eintragungsvermerk der Tag der richterlichen Verfügung angegeben, während künftig der Tag der Einschreibung angegeben und die Eintragung selbst mit dem Namenszug der Beamten versehen werden soll. Letzteres wird sich als eine jedenfalls nützliche Kontrolle für die Echtheit der Einschreibung rechtfertigen. Ersteres rechtfertigt sich dadurch, daß nach dem neuen Verfahren der Tag der Verfügung mit dem Tag der Einschreibung in den bei Weitem häufigsten Fällen zusammenfallen wird, die Rechtsänderung auch in dem Moment der Einschreibung liegt, mithin gerade dieser der Klarstellung durch das Grundbuch bedarf. — Sodann wird in § 43 Absatz 3 vom § 29 Absatz 2 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 insofern abgewichen, als nach letzterem der Nebenbestimmungen über die Zahlung des Kapitals in dem Eintragungsvermerk nicht Erwähnung geschieht; eine Anordnung, die in der Praxis Beschwerden und Zweifel hervorgerufen, auch die Judikatur des Ober=Tribunals veranlaßt hat (Entscheidungen Bd. 59. S. 131), aber nur unter der Voraussetzung gerechtfertigt erscheint, wenn der Inhalt der Verabredungen aus der, der Hypothekenurkunde angehefteten Schuldurkunde ersehen werden kann. Da eine solche Anheftung nach vorliegendem Entwurf nicht stattfindet, so muß auch der Eintragungsvermerk in dieser Hinsicht größere Vollständigkeit erhalten. Eine Prüfungspflicht der Rechtsbeständigkeit der zur Eintragung gelangenden Geschäfte steht nach dem Gesetzentwurf über den Erwerb ꝛc. dem Grundbuchrichter nicht mehr zu.“ (Motive.)

[85]) Vergl. als Ausnahme Art. 12. Alinea 2 der Allgem. Verfügung vom 2. Sept. 1872.

Nebenbestimmungen, insbesondere über Kündigung oder Zahlung des Kapitals, sind dem Antrag entsprechend in die Formel aufzunehmen.[86])

§. 44.

Bei allen Einschreibungen in das Grundbuch ist der Tag der Einschreibung anzugeben; die in die zweite und dritte Abtheilung einzutragenden Posten sind in jeder Abtheilung mit fortlaufenden Nummern zu versehen. Die Einschreibungen sind im Grundbuch von dem Grundbuchrichter und dem Buchführer zu unterzeichnen.[87])

---

[86]) Bezüglich der Nebenbestimmungen vergl. Anmerk. 116 zu § 23 des Ges. über den Eigenthumserwerb. Gegenüber der vorstehenden Bemerkung der Motive ist zu berücksichtigen, daß nach § 122 desselb. Gesetzes mit den Hypothekenbriefen die Schuldurkunde verbunden wird. Der Grundbuchrichter muß, wozu die Fassung (verb.: „insbesondere") ermächtigt, mit Umsicht verfahren und alles Entbehrliche von der Aufnahme ausscheiden.

[87]) **a.** Vergl. Anmerkung 150 (S. 105) zu § 36 des Ges. über den Eigenthumserwerb.

b. Bei Zuschreibungen werden die von dem bisherigen Folium zu übertragenden Posten häufig unter einer Nummer mit Unterabtheilungen zusammengefaßt, ohne daß ein Vermerk über die Rangordnung mitaufgenommen wird. Dies ist nicht unbedenklich. Alles, was unter einer Nummer eingetragen ist, muß rechtlich als Einheit gelten. Es kann sich nur empfehlen, die einzelnen Posten in fortlaufender Nummerfolge zu übertragen.

c. Die Unterzeichnung der Einschreibungen, welche erst in dem Entwurfe von 1871 in Vorschlag gebracht ist, erfolgt mit dem vollen Namen der Beamten. In dem Komm.-Ber. d. Herrenh. S. 21 heißt es: „Zu § 45 wurden verschiedene Ansichten geäußert, einerseits die Unterzeichnung, die auch jetzt nicht vorkomme, für überflüssig, andererseits die Unterzeichnung bloß mit dem Namenszuge für nicht hinreichend erachtet und beantragt, die Unterzeichnung des vollen Namens zu verlangen, weil nur dieser rekognoscirt werden könne und müsse. Zur Unterstützung wurde darauf hingewiesen, daß das Gesetz der Eintragung jetzt eine erhöhte Bedeutung gebe, indem dieselbe jetzt den Uebergang, welcher sich früher durch Tradition vollzogen, vermittele. Es wurde deshalb das Amendement gestellt, im letzten Alinea statt „mit dem Namenszug des Grundbuchrichters und des Buchführers" zu setzen „von dem Grundbuchrichter und Buchführer" gestellt und angenommen." Achilles, a. a. O. S. 126 bemerkt: „Von großer Wichtigkeit ist die Frage, ob das Eigenthum und das Realrecht schon durch die Einschreibung des Vermerks oder erst durch die Unterschrift des Grundbuchrichters und des Buchführers erworben wird. Die Materialien geben hierüber keinen Aufschluß. Es scheint indeß, als ob der § 44 nur Instruktionen für das Buchamt enthält. (Vergl. d. Gesetz über den Eigenthumserwerb §§ 1, 7, 12, 18.) Die größte Vorsicht ist aber anzurathen, da gar nicht abzusehen ist, wie die Rechtsprechung zu der Frage sich

§. 45.

Aus mehreren Eintragungsgesuchen für dasselbe Grundstück erfolgt die Eintragung in der durch den Zeitpunkt der Vorlegung der Gesuche bei dem Grundbuchamt bestimmten Reihenfolge, und aus gleichzeitig vorgelegten Gesuchen zu gleichem Recht, wenn nicht in denselben eine andere Reihenfolge bestimmt ist.[88])

§. 46.

Der Grundbuchrichter ist verpflichtet, die Rechtsgültigkeit der vollzogenen Auflassung, Eintragungs- oder Löschungsbewilligung nach Form und Inhalt zu prüfen. Ergiebt diese Prüfung für die beantragte Eintragung oder Löschung ein Hinderniß, so hat der Grundbuchrichter dasselbe dem Antragsteller bekannt zu machen.

Mängel des Rechtsgeschäfts, welches der vollzogenen Auflassung, Eintragungs- oder Löschungsbewilligung zu Grunde liegt, berechtigen nicht, die beantragte Eintragung oder Löschung zu beanstanden.[89])

---

stellen wird." Nach unserer Ansicht ist die Bestimmung lediglich instruktioneller Natur; sie bezweckt die Authenticität des Eintrags und dessen Uebereinstimmung mit dem Verfügungsentwurfe erkennbar zu machen. Die Aufnahme der Bestimmung in das Gesetz ist durch die Bemerkungen von Bähr in seiner Schrift: Die preuß. Gesetzentwürfe u. s. w. S. 115 veranlaßt. In Mecklenburg enthalten nur die Dienstanweisungen, nicht die Hypotheken-Ordnungen, dieselbe Vorschrift für die Buchbehörden; wenn deßungeachtet die Beobachtung der allgemeinen Grundsätze für öffentliche Urkunden als wesentlich verlangt wird (v. Meibom, a. a. O. S. 68), so erscheint dies mit Rücksicht auf die bisherige Art der Führung der Hypothekenbücher und der beibehaltenen Spalteneintheilung derselben für das preußische Recht nicht zutreffend. Dernburg, a. a. O. S. 412 Not. 18 ist der Ansicht v. Meibom beigetreten. — Darüber, daß die Nummerirung der Eintragungen nur instruktioneller Natur ist, herrscht Einverständniß. Achilles, a. a. O. 126 Not. 124.

[88]) Vergl. Anmerkungen zu §§ 17., 34—36 des Ges. über den Eigenthumserwerb und zu § 43 der Grundb.-Ordn. In der Praxis wird angenommen, daß mehrere mit der Post eingehende Briefe gleichzeitig eingelaufen sind. Dies wird zwar für billig erachtet, aber als nicht gerechtfertigt angefochten. So bemerkt auch Dernburg (a. a. O. S. 417): „Das Richtige ist, daß der Beamte schlechthin nach der Ordnung, in welcher ihm die Gesuche in die Hand kommen, präsentirt. Jede zufällige Verzögerung in der Präsentation trifft den Antragsteller." Ungeachtet gleicher Einwendung hat das Haus der Abg. den Antrag auf Streichung der Worte: „und aus gleichzeitig vorgelegten Gesuchen zu gleichem Recht" abgelehnt.

[89]) a. Von den Grundprinzipien der bisherigen Hypothekenverfassung,

der Publizität, Spezialität und Legalität haben erstere beide eine Verschärfung, die Letztere, weil sie zu viel und doch nicht genug leistete, eine Einschränkung erfahren. Die Publizität des Grundbuchs ist verschärft durch die Auflassungs- und Eintragungstheorie, durch die Wirkung der Eintragung als Eigenthümer, durch die Einschränkung des Begriffs und der Wirkungen der Schlechtgläubigkeit, durch die Ausdehnung der Nothwendigkeit der Eintragung dinglicher Rechte und durch die Einführung der Grundschuld, als einer selbstständigen, nach dem Grundbuche zu beurtheilenden Belastung. Die Spezialität ist erhöht durch die Ausschließung ganz unbestimmter, auf einen höchsten Betrag nicht beschränkter Belastungen und vorzüglich durch die Verbindung des Grundbuchs mit dem Kataster. Das Prinzip der Legalität ist eingeschränkt nach Maßgabe dieses Paragraphen.

b. Nach dem Entwurfe lautete § 46: „Steht der beantragten Eintragung oder Löschung ein Hinderniß entgegen, so hat das Grundbuchamt dasselbe dem Antragsteller bekannt zu machen. Das Grundbuchamt ist nicht berechtigt, eine beantragte Eintragung oder Löschung wegen Mängel des Rechtsgeschäfts, welches der Eintragungs- oder Löschungsbewilligung zu Grunde liegt, zu beanstanden." Die Motive bemerken hierzu:

„Es war in nähere Erwägung zu ziehen, ob die im § 430 I. 20 A. L.-R. den Hypothekenbehörden auferlegte Pflicht, für in die Augen fallende Fehler des Instruments, dem es an einem nach den Gesetzen nothwendigen Erforderniße gebricht, zu haften, beibehalten werden kann. Gegen diese Bestimmung, den eigentlichen Sitz des Legalitätsprinzips, die den Grundbuchrichter verleitet, den persönlichen Anspruch, für welchen die Hypothek Sicherheit gewähren soll, in formeller und materieller Beziehung einer eindringenden Prüfung zu unterwerfen, sind hauptsächlich Klagen und Angriffe gerichtet gewesen. Man hat ihr Schuld gegeben, daß sie die Peinlichkeit und Langsamkeit in der Bearbeitung der Grundbuchsachen erzeugt habe, daß sie eine unzulässige und lästige Bevormundung der Parteien enthalte. Mag nun dieser Vorwurf auch mit mehr oder weniger Uebertreibung erhoben sein, — mit den Prinzipien, auf denen der vorliegende Entwurf beruht, ist jene Vorschrift schlechthin unvereinbar. Wenn der Eigenthümer eine Hypothek bewilligen kann, ohne das Geschäft anzugeben, so fällt die Prüfung der letzteren von selbst hinweg; sie hat daher auch keine Rechtfertigung mehr, wenn mit dem Eintragungsgesuch die Schuldurkunde vorgelegt wird. Uebrigens steht der § 430. I. 20. A. L.-R. selbst in diesem Gesetzbuch (§ 429) und in Vergleich mit den Bestimmungen der Hypotheken-Ordnung I. § 77 isolirt da, und es hat daher seine Beseitigung um so weniger Bedenken. Das Gesetz für Neuvorpommern hat im § 50 angeordnet:

„Die Beamten des Grundbuchamts sind nicht verpflichtet, die Rechtsbeständigkeit der von den Parteien vorgenommenen Handlungen zu prüfen."

Der Entwurf hat dieser Vorschrift insofern einen anderen Ausdruck gegeben, als den Beamten die Berechtigung zu einer solchen Prüfung abgesprochen werden soll, und daß dem unbestimmten Begriff der Handlungen der

konkretere der **Rechtsgeschäfte**, welche der Auflassung, der Eintragungs- und Löschungsbewilligung zu Grunde liegen, substituirt worden ist."

In der Kommission des Herrenhauses erhielt der zweite Satz des Entwurfes folgende Fassung: „Der Grundbuchrichter ist nur **verpflichtet**, eine beantragte Eintragung oder Löschung zu beanstanden, wenn die gesetzlichen Formen der Anträge und Urkunden nicht erfüllt sind oder wenn die Anträge mit den nach dem Gesetz vorzulegenden Urkunden im Widerspruch stehen." Die Kommission des Hauses der Abgeordneten, welche die jetzige Fassung des Gesetzes beschloß, berichtet:

„Zu § 46, welcher über das in den Verhandlungen so vielfach diskutirte Legalitätsprinzip disponirt, wurden 3 Abänderungs-Anträge gestellt.

Erstens wurde beantragt, dem ersten Alinea des Paragraphen als zweites hinzuzufügen:

„Der **Grundbuchrichter** ist nicht berechtigt, eine beantragte Eintragung oder Löschung wegen Mangel des Rechtsgeschäfts, welches der Eintragung oder Löschungsbewilligung zu Grunde liegt, zu beanstanden. Jedoch hat derselbe eine beantragte Eintragung oder Löschung **zurückzuweisen**, wenn die **gesetzlich wesentlichen** Formen der Anträge und der zur Eintragung erforderlichen Urkunden nicht erfüllt sind oder wenn die Anträge mit den nach dem Gesetz vorzulegenden Urknnden im Widerspruch stehen."

Zur Begründung wurde bemerkt: Der Entwurf des Gesetzes über den Eigenthumserwerb u. s. w. beruhe auf der strengen Scheidung des obligatorischen Theils der Rechtsgeschäfte von dem dinglichen und führe diese Scheidung konsequenter Weise durch. Indem die beiden vorliegenden Gesetzentwürfe von der Beibringung der die obligatorische Seite betreffenden Verträge absähen und — mit einer, noch zu erwähnenden Ausnahme — nur die Auflassungs-Erklärung, die Anträge und die Eintragsbewilligungen als Erfordernisse des Eintrags aufstellten, verstehe sich der erste, der Regierungs-Vorlage entsprechende Satz eigentlich von selbst. Auch ohne Aufnahme dieser Bestimmung würde der Grundbuchrichter sich den Anordnungen der Entwürfe gegenüber nicht für berechtigt halten können, das Rechtsgeschäft, welches der Auflassung und den Eintragungs- und Löschungsbewilligungen zu Grunde liege, zum Gegenstande der Prüfung zu machen, und wegen Mängel desselben die beantragten Eintragungen zu beanstanden. Die ausdrückliche Anordnung empfehle sich nur, um die Aufhebung der entgegenstehenden Vorschriften des bisherigen Rechts außer Zweifel zu setzen. Ebenso selbstredend sei aber auch die Verpflichtung des Richters, die in den vorliegenden Entwürfen für **erforderlich erachteten** Erklärungen und Anträge nach Form und Inhalt zu prüfen und wegen Mängel derselben die Eintragung zu beanstanden. Dem § 18. Thl. II. der Hypotheken-Ordnung gegenüber erscheine es jedoch geboten, bei dem Vorhandensein **wesentlicher** Mängel dem Grundbuchrichter nicht nur die Befugniß der **Beanstandung** zu geben, sondern demselben die — endgültige — **Zurückweisung** derartiger Anträge zur Pflicht zu machen, so daß also insbesondere durch die Einreichung derartig mangelhafter Anträge die Rangordnung nicht gewahrt werde. Dieser Grundsatz müsse endlich aber auch zur Anwendung kommen, wenn die Anträge mit den nach dem Gesetze vorzulegenden Urkunden

in Widerspruch ständen, was bei der Hypothek — bei deren Eintragung allein noch ausnahmsweise die Schuldurkunde beizubringen sei — vorkommen könne. Ohne diese bezügliche Anordnung würde der Fall eintreten können, daß die Schuldurkunde, welche mit dem Hypothekenbriefe zu verbinden sei, mit dem Eintrage und dem Hypothekenbriefe in einem unlösbaren Widerspruch stehe.

Das zweite Amendement ging dahin, den § 46, wie folgt, zu fassen:

„Der Grundbuchrichter ist verpflichtet, die Rechtsgültigkeit der vollzogenen Auflassung, Eintragungs- oder Löschungs-Bewilligung nach Form und Inhalt zu prüfen. Ergiebt diese Prüfung für die beantragte Eintragung oder Löschung ein Hinderniß, so hat der Grundbuchrichter dasselbe dem Antragsteller bekannt zu machen.

Mängel des Rechtsgeschäfts, welches der vollzogenen Auflassung, Eintragungs- oder Löschungsbewilligung zu Grunde liegt, berechtigen nicht, die beantragte Eintragung oder Löschung zu beanstanden."

Dieser Antrag bezweckt, zur Beseitigung der mehrfach ausgesprochenen irrigen Ansicht, daß das Legalitäts-Prinzip durch die vorliegenden Gesetzentwürfe aufgehoben werde, die Verpflichtung des Grundbuchrichters, die bezeichneten Urkunden nach Inhalt und Form zu prüfen, ausdrücklich auszusprechen. Die lediglich negirende Bestimmung der Regierungsvorlage hielt Antragsteller der Mißdeutung ausgesetzt und nicht ausreichend.

Der dritte Abänderungsvorschlag war, wie folgt, formulirt:

§ 46. Das Grundbuchamt ist verpflichtet, bei Prüfung der Anträge auf Eintragungen und Löschungen die gesetzlichen Vorschriften über Veräußerungs- und Erwerbsfähigkeit der Antragsteller, über den Beitritt gesetzlicher Vertreter und die Einwilligung vorgesetzter Aufsichtsbehörden von Amtswegen zu berücksichtigen, dagegen nicht berechtigt, eine beantragte Eintragung oder Löschung wegen Mängel des Rechtsgeschäftes, welches die Eintragungs- oder Löschungsbewilligung des zu dieser Bewilligung nach dem Grundbuche berechtigten Antragstellers zu Grunde liegt, zu beanstanden.

§ 46. a. Kann zur Zeit oder nach Bewirkung eines vorher zu vollziehenden anderweiten Eintrags, die beantragte Eintragung oder Löschung nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften nicht erfolgen, so ist das entgegenstehende Hinderniß dem Antragsteller bekannt zu machen.

Dies Amendement wurde im Laufe der Debatte zu Gunsten des zweiten Antrages zurückgezogen. Der Herr Regierungskommissar widersprach dem ersterwähnten Vorschlage und bemerkte, daß der zweite Antrag nur insofern von dem Vorschlage der Regierung abweiche, als er dasjenige, was die Regierung für selbstverständlich erachte, positiv ausspreche. Sachlich könne er sich demnach mit den Abänderungsvorschlägen einverstanden erklären. Bei der Abstimmung wurde der zweite Antrag angenommen."

c. Wenn die dem Grundbuchrichter obliegende Prüfung ein Hinderniß ergiebt, so entsteht die Frage, ob im Falle der nachträglichen Behebung des Hindernisses die mangelhaften Anträge „konvaleszieren" und ob dieselben den während der Vervollständigung eingegangenen Anträgen der Priorität nach vorgehen. Diese Frage hat nach der Fassung des Gesetzes eine ausdrückliche

§. 47.

Die für die Kreditinstitute ergangenen statutenmäßigen Vorschriften über die Aufnahme, Eintragung und Löschung der Pfandbriefdarlehne, sowie über die Umschreibung eingetragener Forde=

Entscheidung nicht gefunden, vielmehr ist nach dem sub b. mitgetheilten Berichte der Antrag, die endgültige Zurückweisung anzuordnen, abgelehnt. Wie in dem Berichte der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 erwähnt ist, soll die Frage unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Falles nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen beantwortet werden (Bericht S. 19). Soweit der Mangel in der Legitimation des Antragstellers liegt, vergl. Anmerk. 41. S. 36. — Vergl. Ziebarth, a. a. O. S. 86. 87. — Dernburg a. a. O. S. 412. spricht sich — und wir treten dieser Ansicht bei — für die endgültige Zurückweisung aus, wenn die Anträge nicht die sämmtliche Voraussetzungen einer sofortigen Eintragung enthalten. Dies entspreche allein der formellen Behandlung der Grundbuchsachen, welche dem Gesetzgeber vorgeschwebt habe, und der § 40 der Grundb.=Ordn. gebe dafür einen positiven Anhalt, indem das, was von der Auflassung gelte, auch auf die Anmeldung anderer dinglicher Rechte Anwendung finden müsse. — Anm. 83. f. zur Grundb.=Ordn.

d. Nach § 19 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb ist bei der Eintragung von Hypotheken die Schuldurkunde vorzulegen und nach § 122 der Grundb.=Ordn. dieselbe mit dem Hypothekenbriefe zu verbinden. In wie weit diese Schuldurkunde der Prüfung und Bemängelung des Grundbuchrichters unterliegt, ist nicht bestimmt worden. Allerdings findet das zweite Alinea des § 46 auf dieselbe Anwendung; dadurch kann aber jede Prüfung nicht für ausgeschlossen erachtet werden, diese muß vielmehr soweit berechtigt und nothwendig erscheinen, als es sich darum handelt, ob die Schuldurkunde mit der Eintragungsbewilligung im Einklange steht und in derselben eine Forderung verbrieft ist, welche ihrem Umfange nach geeignet ist, die Grundlage für das accessorische Hypothekenrecht zu bilden. Die Anmerkung von Achilles (a. a. O. S. 37. Not. 5): „Aus der Vorschrift, daß die Schuldurkunde vorzulegen ist, folgt von selbst die Verpflichtung des Richters zur Prüfung des Akts. Das Legalitätsprincip des Allg. L.=R. I. 20. § 428 ff. ist also für den Fall der Hypothek beibehalten, durch die Grundb.=Ordn. indeß eingeschränkt worden" geht entschieden zu weit. Förster bemerkt in seinem Grundbuchrecht S. 61 wie folgt: „Selbst wenn bei nachgesuchter Eintragung einer Hypothek die Schuldurkunde dem Grundbuchrichter vorzulegen ist, hat er ihren Inhalt nicht zu prüfen, die Vorlegung geschieht nur zu dem Zweck, um sie mit dem Hypothekenbrief zu verbinden. Mit alle dem ist aber nicht gesagt, daß es dem Grundbuchrichter verboten ist, sich mit den Betheiligten in Erörterungen über das ihm aufgedeckte Rechtsgefühl einzulassen und ihnen, wenn es ihm ziemlich oder nützlich erscheint, mit einem Rath beizustehen, oder Bedenken, die sich ihm aufdrängen, auszusprechen; nur verpflichtet ist er zu alle dem nicht mehr und er darf wegen solcher Bedenken die verlangte Eintragung oder Löschung nicht mehr beanstanden."

rungen in Pfandbriefdarlehne und die Umwandlung der Pfandbriefe bleiben unberührt.[90])

[90]) **a.** Der Paragraph lautete nach der Vorlage der Staatsregierung: „Für die Eintragung und Löschung der Pfandbriefe, sowie für die Umschreibung eingetragener Kapitalien in landschaftliche Hypotheken bleiben die Vorschriften der landschaftlichen Reglements maßgebend." Die jetzige Fassung ist von der Kommission des Herrenhauses beschlossen und ist in dem Berichte zur Motivirung bemerkt, „daß nach den neueren Bestimmungen der landschaftlichen Reglements nicht mehr die Pfandbriefe, sondern die Darlehen ins Hypothekenbuch eingetragen und auf Grund dieser Eintragung dann Pfandbriefe ohne Bezeichnung der Spezialhypothek ausgegeben würden und daß bei der Aufnahme der Urkunden darüber es der Zuziehung eines Richters oder Notars nicht bedürfe, wenn der Syndikus der Landschaft Richterqualität hätte."

b. Zu den Kreditinstituten, auf welche sich der § 47 bezieht, gehören:

1) die landschaftlichen Kredit-Vereine, welche sämmtlich zur Ausgabe von Pfandbriefen befugt sind. Die Grundverfassungen der bestehenden sechs Kredit-Verbände sind im Wesentlichen gleichartig, jedoch in Einzelheiten von einander abweichend. Dieselben sind durch folgende Reglements nebst dazu ergangenen Abänderungen (vergl. v. Rönne, Pr. Staatsrecht, Bd. II. 2. S. 320 ff.) festgestellt:

α. Schlesische Landschaft: Landschafts-Regl. vom 9. nnd 15. Juli 1770 (Korn'sche Ed.-Samml. Bd. XII. S. 162). Dazu: Dekl. v. 20. Febr. 1775 (a. a. O. Jahrg. 1775. S. 292), Dekl. vom 8. Sept. 1791 (Korn'sche neue Ed.-Samml. Bd. IV. S. 93). Vergl. Sammlung der seit dem Jahre 1775 ergangenen Abänderungen und Ergänzungen des Schlesischen Landschafts-Regl. vom 15. Jul. 1770 und der deklaratorischen Bestimmungen derselben vom 20. Februar 1775, beschlossen von dem engeren Ausschuß im März 1814 (Rabe a. a. O. Bd. II. S. 592). Ferner: K.-O. vom 31. Jan. 1827, betr. die Inkorporation der Görlitzschen Fürstenth.-Landschaft in den Schlesischen landschaftl. Kreditverein (G.-S. 1827. S. 39); Allerh. Erl. vom 11. Mai 1849, nebst Regul., betr. die Beleihung des von dem landschaftl. Kreditvereine ausgeschlossenen ländlichen Grundeigenthums mit „neuen Schlesischen Pfandbriefen" (G.-S. 1849. S. 182) und Allerh. Erl. vom 25. März 1850, betr. die Abänder. des vorgedachten Regul. (G.-S. 1850. S. 323); Allerh. Erl vom 8. Dez. 1856 wegen Emission vierprozentiger Pfandbriefe (G.-S. 1856. S. 1012); Allerh. Erl. v. 22. Nov. 1858, betreffend die Genehmigung des Regul. über die landschaftl. Beleihung der dem Schles. landschaftl. Kreditvereine inkorporirten Güter auf das vierte Sechstheil der Taxwerthe und über die Emission von Schlesischen Pfandbriefen Littr. C. (G.-S. 1858. S. 583); Allerh. Erl. vom 14. März 1859, betr. die Ablösungs-Grundsätze der Schles. Landschaft und des bei Anwendung derselben zu beobachtenden Verfahrens (G.-S. 1859. S. 133); Allerh. Erl. v. 1. Okt. 1866, betr. die Genehmigung zweier Beschlüsse des eilften Gen.-Landtages der Schles. Landschaft (G.-S. 1866. S. 634); Allerh. Erl. vom 25. Febr. 1867, betr. die Abänderung des Regul. vom 11. Mai 1849, wegen Abschätzung des durch die Schles. Landschaft zu beleihenden, nicht inkorporirten Grundbesitzes (G.-S. 1867. S. 392); Bekanntm.

des Just.-Min. und des Minist. des Innern vom 27. März 1867, betr. das Erlöschen der Garantie des eigenthümlichen Fonds der Schles. Landschaft für die neuen landschaftl. Pfandbriefe (G.-S. 1867. S. 439); Allerh. Erl. vom 22. Nov. 1867, betr. die Genehmigung des revid. Regl. über die Beleihung des nicht inkorporirten ländl. Grundeigenthums im Bereiche der Schles. Landschaft (G.-S. 1867. S. 1876); Allerh. Erl. vom 6. Okt. 1868, betr. die Genehmigung eines Nachtrages zu dem Regul. über die Beleihungsgrenze der Schles. Landschaft (G.-S. 1868. S. 916); Allerh. Erl. vom 6. Okt. 1868, betr. die Verwaltung des eigenthümlichen Fonds der Schles. Landschaft (G.-S. 1868. S. 920). Allerh. Erlaß v. 22. Januar 1872 nebst Regulativ. (G.-S. S. 97). Allerh. Erl. v. 25. August 1871, betr. die Abschätzungsgrundsätze G.-S. S. 349. — Vergl. Engelmann: Das Schles. Landschafts-Regl. von 1770 nebst seinen Deklarationen, Zusätzen und Abänderungen zusammengestellt und mit erläut. Anmerk. versehen (Breslau, 1866). — K. S. v. Görtz: Die Verfassung und Verwaltung der Schles. Landschaft in systematischer Zusammenstellung der statutar. und der betr. gesetzl. Bestimmungen dargestellt (Breslau, 1867). — W. v. Fontaine: Die Schlesische Landschaft als Kredit-Institut (Berlin, 1867).

β. Kur- und Neumärkische Landschaft: Ritterschaftliches Kredit-Regl. vom 14. Juni 1777 (Mylius, N. C. C., Tom. V, p. 678) und Nachtrag dazu vom 2. April 1784, bestätigt den 17. d. Mts. (a. a. O. Tom. VII, p. 2927); K.-O. vom 15. Nov. 1831, betr. die Wiederaufnahme der associationsfähigen Güter der Altmark in den Kreditverband der Kur- und Neumark (G.-S. 1831. S. 253); Allerh. Erl. vom 21. Januar 1857, betr. die Emission vierprozentiger Kur- und Neumärk. Pfandbr., sowie die Umschreibung $3\frac{1}{2}$ prozentiger in vierprozentige (G.-S. 1857. S. 62); Allerh. Erl. vom 15. März 1858, betr. die Genehmigung der Regul. über die hypothekarische Beleihung bepfandbriefungsfähiger Güter mittelst Ausfertigung Kur- und Neumärk. neuer Pfandbriefe (G.-S. 1858. S. 73), nebst Ergänz. dieses Erlasses vom 2. Juli 1859 (G.-S. 1859. S. 395); Allerh. Erl. vom 3. Okt. 1868, betr. die Genehmigung des von der Gen.-Versammlung der ritterschaftlich Kreditverbundenen der Kur- und Neumark beschlossenen Regul. zur Feststellung des ritterschaftl. Taxwerthes von Gütern und deren Bepfandbriefung nach Maßgabe der Behufs der Grundsteuerveranlagung ermittelten Reinerträge (G.-S. 1868. S. 894); Allerh. Erlaß vom 30. August 1869, betr. die Genehmigung des Statuts für das „Neue Brandenburgische Kredit-Institut" (G.-S. 1869. S. 1034), — dies letztgedachte Kredit-Institut wird von der Kur- und Neumärkischen Haupt-Ritterschafts-Direktion verwaltet —; Allerh. Erl. vom 20. Jan. 1870, betr. die Genehmigung des Beschl. des engeren Ausschusses der Kur- und Neumärk. ritterschaftl. Kreditverbundenen wegen Ausgabe und Amortisation $4\frac{1}{2}$ prozentiger neuer Pfandbr. (G.-S. 1870. S. 70). — Vergl. C. v. Voß: Das Kredit-Institut der Kur- und Neumärk. Ritterschaft in seinem Verhältniß zu den nicht assoziirten Rittergutsbesitzern (Berlin, 1835). — Das Kur- und Neumärk. ritterschaftl. Kredit-Regl. vom 14. Juni 1777, kommentirt und mit den dasselbe ergänzenden und abändernden Bestimmungen zusammengestellt (Berlin, 1846).

γ. Pommersche Landschaft: Konfirmirtes Landschafts-Regl. vom 13. März 1781 (Rabe a. a. O. Bd. II. S. 1); Kab.-O. vom 11. Dez. 1837, betr. die Konvertirung und Amortisation der Pommerschen Pfandbriefe (G.-S. 1837, S. 171); K.-O. vom 11. Juli 1838, betr. das Verfahren der Pommerschen Landschaft bei Kündigung der Pfandbriefe und bei Emission neuer Zinskupons und Talons (G.-S. 1842. S. 238); Allerh. Erl. vom 11. Mai 1848, betr. die Aufhebung des von den Pfandbriefsschuldnern gezahlten Quittungsgroschens und Aussetzung der Pfandbriefs-Amortisation (G.-S. 1848. S. 137); Allerh. Erl. vom 30. April 1851, betr. das Verfahren bei Intabulation Pommerscher Pfandbriefe (G.-S. 1851. S. 312); Allerh. Erl. vom 26. Okt. 1857, betr. die Bestätigung des „Reglements der Pommerschen Landschaft von 1781", revidirt von den in den Jahren 1847, 1850 und 1857 gehaltenen General-Landtagen (G.-S. 1857. S. 945); Allerh. Erl. vom 16. Nov. 1867, betr. Zusätze zu dem revid. Regl. der Pommerschen Landschaft vom 26. Okt. 1857 (G.-S. 1867. S. 1831); Allerh. Erl. vom 18. Okt. 1869, betr. Zusätze zu dem Regl. v. 26. Okt. 1857 (G.-S. 1869. S. 1131); Allerh. Erl. vom 14. März 1870, betr. die Genehmigung des von dem Gen.-Landtage der Pommerschen Landschaft gefaßten Beschlusses wegen Gewährung von Zuschußdarlehnen (G.-S. 1870. S. 242). Allerh. Erl. v. 23. Juli 1871 (G.-S. S. 315) und vom 18. November 1871 (G.-S. S. 583), betr. Zusätze zu dem Regl. vom 26. Oktober 1857 — Allerh. Erlaß vom 12. August 1872, betr. Zusätze zu dem Regl. vom 26. Oktober 1857 (Amtsbl. der Reg. zu Stettin S. 179).

δ. Westpreußische Landschaft: Konfirmirtes Landschafts-Regl. vom 19. April 1787 (Rabe a. a. O. Bd. II. S. 243) nebst Dekl. vom 26. Febr. 1795 (a. a. O. S. 449); K.-O. vom 15. Juli 1815 und Reskr. des Min. des Innern vom 20. August 1815, betr. die Wiedervereinigung der Westpreuß. Landschaft (a. a. O. S. 631—633); K.-O. vom 24. Febr. 1838, betr. die Konvertirung und Einlösung der Westpr. Pfandbriefe (G.-S. 1838 S. 94); K.-O. vom 11. Juli 1838, betr. das Verfahren der Landschaft bei der Kündigung Westpr. Pfandbriefe und bei Emission neuer Zinskoupons (G.-S. 1838. S. 368); K.-O. vom 13. Dezember 1844, betr. die Herabsetzung der von den Pfandbriefsschuldnern der Westpr. Landschaft zu zahlenden Beiträge von $4^1/_2$ Proz. auf 4 Proz. (G.-S. 1845. S. 1); Allerh. Erl. vom 5. Nov. 1849, betr. die Abänderung einiger Bestimmungen des Regl. vom 19. April 1787 in Bezug auf die Ausfertigung und Eintragung der Pfandbriefe (G.-S. 1849. S. 433); Allerh. Erl. und Bestät.-Urkunde vom 25. Juni 1851 des revidirten Reglements der Westpr. Landschaft (G.-S. 1851. S. 523); Allerh. Erl. v. 9. Nov. 1857, betr. die Ausfertigung 4prozentiger Pfandbriefe von Seiten der Westpr. Landschaft (G.-S. S. 894); Allerh. Erl. vom 15. Febr. 1858, betr. die Genehmigung einiger Zusätze zu dem Westpr. Landschafts-Regl. vom 25. Juni 1851 (G.-S. 1858. S. 38); Allerh. Erl. vom 2. Aug. 1858, betr. die Abänderung eines Zusatzes wegen Ausfertigung von Talons (G.-S. 1858. S. 452); Allerh. Erl. vom 26. Aug. 1861, betr. die Genehmigung eines Zusatzes zum § 43 des Reglements (G.-S. 1861. S. 769); Allerh. Erl. vom 10. Nov. 1862, betr. die Genehmigung der von dem General-Landtage der

Westpr. Landschaft beschlossenen Aenderungen des Westpr. Landschafts-Regl. vom 25. Juni 1851 (G.-S. 1862. S. 405); Allerh. Erl. vom 18. Mai 1864, betr. die Genehmigung eines Regulativs über die Bildung Westpreuß. Pfandbriefe ohne die Bezeichnung der Spezial-Hypothek (G.-S. 1864. S. 314); Allerh. Erl. vom 13. Febr. 1865, betr. die Genehmigung von Zusätzen zu dem revidirten Regl. der Westpreuß. Landschaft vom 25. Juni 1851 (G.-S. 1865. S. 95); Allerh. Erl. vom 7. Dez. 1867, betr. die Genehmigung von Zusätzen zu demselben Regl. (G.-S. 1867. S. 1918); Allerh. Erl. vom 8. Mai 1868, betr. die Genehmigung des Beschl. des Gen.-Landtages der Westpreuß. Landschaft wegen Emission 4½prozentiger Pfandbriefe (G.-S. 1868. S. 475); Allerh. Erl. vom 15. Mai 1868, betr. die Genehmigung des Regul. über die landschaftliche Beleihung der zur Westpreuß. Landschaft gehörigen Güter auf das sechste Zehntheil des Taxwerthes (G.-S. 1868. S. 496).

ε. Ostpreuß. Landschaft: Das erste Regl. derselben vom 16. Febr. 1788 nebst Anh. vom 12. Febr. 1800 ist durch das revidirte Landschafts-Regl. vom 24. Dez. 1808 (Rabe a. a. O. Bd. II. S. 474) ersetzt worden. Dazu: Dekl. vom 24. Juni 1810 über die Beitreibung der Zinsen (G.-S. 1810. S. 716); K.-O. vom 8. August 1816, betr. die Verpflichtung der Inhaber abgelöster Ostpr. Pfandbriefe, dieselben gegen andere gleichartige herauszugeben (G.-S. 1817. S. 3); K.-O. vom 18. Okt. 1837, betr. das Verfahren bei Ausreichung neuer Koupons (G.-S. 1837, S. 155); K.-O. vom 31. Dez. 1837, betr. die Konvertirung und Einlösung Ostpr. Pfandbriefe (G.-S. 1837. S. 223); K.-O. vom 11. Juli 1838, betr. das Verfahren bei der Kündigung und bei Emission neuer Zinskoupons (G.-S. 1838. S. 368); K.-O. vom 15. Dez. 1843, betr. die Herabsetzung der von den Pfandbriefschuldnern zu zahlenden Beiträge von 4½ auf 4 Proz. (G.-S. 1844 S. 49); Allerh. Erl. v. 4. Mai 1849, betr. die Aufnahme bäuerlicher Grundstücke in den landschaftl. Kreditverband von Ostpreußen (G.-S. 1849. S. 182); Allerh. Erl. vom 25. Mai 1851, betr. die Einführung des Westpreuß. Intabulations-Verfahrens für die Ostpr. Pfandbriefe (G.-S. 1851. S. 410); Allerh. Erl. vom 1. Nov. 1858, betr. die Genehmigung des Regul. wegen veränderter Organisation der landschaftlichen Behörden und Kassen (G.-S. 1858. S. 574); Allerh. Erl. vom 28. Februar 1859 nebst zusätzlichen Bestimmungen zu dem revid. Ostpreuß. Landschafts-Regl. vom 24. Dez. 1808 und den hierzu ergangenen Ergänzungen (G.-S. 1859. S. 90); Allerh. Erl. vom 6. Okt. 1862, betr. die Bestätigung verschiedener Beschlüsse des General-Landtages der Ostpreußischen Landschaft (G.-S. 1862. S. 348); Allerh. Erl. vom 19. Januar 1863, betr. die Genehmigung des Beschlusses der Ostpreußischen Landschaft wegen Ergänzung des § 13 der Zusätze zum revid. Ostpreuß. Landschafts-Regl. (G.-S. 1863. S. 62); Allerh. Erlaß vom 12. Febr. 1866, betr. die Genehmigung des von der Ostpreußischen Landschaft beschlossenen Zusatzes zu dem revid. Regl. v. 24. Dez. 1808 (G.-S. 1866. S. 59); Allerh. Erl. vom 23. Juni 1866, betr. die Genehmigung des Regul. über die anderweitige Beleihung der Ostpreuß. Landschaft (G.-S. 1866. S. 343); Allerh. Erl. vom 19. Nov. 1866, betr. die Erweiterung der Grenze, innerhalb welcher eine Beleihung nach dem Erwerbswerthe durch die Ostpr. Landschaft erfolgt (G.-S. 1866. S. 750); Allerh. Erl.

vom 13. Juli 1868, betr. die Genehmigung der von dem 27. General-Landtage der Ostpreuß. Gen.-Landschaft gefaßten Beschlüsse (G.-S. 1868. S. 762); Allerh. Erl. vom 20. Mai 1869, betr. die Genehmigung des Beschl. des Gen.-Landtages wegen Erhebung eines Quittungsgroschens (G.-S. 1869. S. 737); Allerh. Erl. v. 23. Mai 1870, betr. die Genehmigung des Beschl. des 28. Gen.-Landtages der Ostpreuß. Landschaft wegen Verwerthung der fortan auszufertigenden Pfandbriefe (G.-S. 1870. S. 376). Allerh. Erlaß v. 6. April 1872 (G.-S. S. 363), betr. die Konvert. v. Pfandbriefen.

ζ. Posensche Landschaft: Landschaftliche Kredit-Ordn. v. 15. Dez. 1821 (G.-S. 1821. S. 217). Dazu: K.-O. v. 9. April 1825 wegen Erleichterung des Beitritts zum landschaftlichen Kreditsystem (G.-S. 1825. S. 24); K.-O. v. 11. Febr. 1833 (G.-S. 1833. S. 15) und v. 12. Jan. 1839 (G.-S. 1839. S. 176), betr. Abänderungen mehrerer Bestimmungen der Kredit-Ord.; K.-O. v. 19. März 1836, betr. die Befugniß der Kredit-Direktion, die Subhastation der bepfandbrieften Güter auszuwirken (G.-S. 1836. S. 167); K.-O. v. 29. Juni 1844, betr. die Erweiterung der Exekutionsbefugnisse der Landschaft gegen die Pächter bepfandbriefter Güter (G.-S. 1844. S. 250); V. v. 15. April 1842, betr. die Erweiterung des Kreditvereins (G.-S. 1842. S. 180), nebst dazu ergangener K.-O. v. 10. Nov. 1847 (G.-S. 1848. S. 18) und Allerh. Erl. v. 26. Sept. 1864 (G.-S. 1864. S. 619); Allerh. Erl. v. 4. Dez. 1865, betr. die künftige Anstellung und Abfindung der Beamten des landschaftl. Kreditvereins der Provinz Posen (G.-S. 1865. S. 1155); Allerh. Erl. vom 14. Nov. 1867, betreffend die Vertheilung des eigenthümlichen Fonds des landschaftl. Kreditvereins der Provinz Posen (G.-S. 1867. S. 1824). Die K.-O. v. 28. Mai 1846, welche mehrere Aenderungen in der Organisation und Verwaltung des landschaftl. Kreditinstituts der Provinz Posen getroffen hatte (G.-S. 1846. S. 211), ist durch den Allerh. Erl. vom 29. April 1848 (G.-S. 1848. S. 223) wieder aufgehoben worden.

2) Das Königl. Kredit-Institut für Schlesien: Verordn. vom 8. Juni 1835 (G.-S. S. 101). Dazu: K.-O. vom 28. Dez. 1835 (G.-S. 1836. S. 7); K.-O. vom 31. März 1843 (G.-S. S. 43); v. 11. Juli 1845 (G.-S. S. 487); Deklar. v. 17. Mai 1847. Allerh. Erl. vom 4. März 1850 (G.-S. S. 272) und 19. Dez. 1870 (G.-S. 1871. S. 20. Allerh. Erl. vom 19. Dezember 1870 (G.-S. 1871 S. 20, betr. den Uebergang der Verwaltung. — Nur auf Beleihung beweglicher Sachen beziehen sich: die Schlesische landschaftl. Darlehns-Kasse: Allerh. Erl. vom 13. Nov. 1848 (G.-S. S. 410 ff.); vom 21. April 1856 (G.-S. S. 365), und vom 6. Oktober 1868 (G.-S. S. 921) — und die Ostpreuß. landschaftliche Darlehns-Kasse: Allerh. Erl. v. 20. Mai 1869 (G.-S. S. 737 ff.), Allerh. Erl. v. 20. Nov. 1871 (G.-S. S. 572).

3) Die ständische Darlehns-Kasse für die Provinz Schlesien: Allerh. Erl. vom 5. Dez. 1854 (G.-S. S. 609 ff.) Dazu: Allerh. Erl. vom 28. März 1859 (G.-S. S. 213); v. 3. April 1865 (G.-S. S. 270) und 13. Nov. 1869 (G.-S. S. 1175).

4) Der neue landschaftliche Kredit-Verein für die Provinz Posen: Allerh. Erl. vom 13. Mai 1857 (G.-S. S. 326); vom 15. Sept.

2. Eintragung des Eigenthümers.

§. 48.[91])

Der Grundbuchrichter[92]) darf die Auflassungserklärung[93])

1858 (G.-S. S. 525); vom 12. Dezember 1859 resp. 14. Nov. 1859 (G.-S. S. 575); vom 23. April 1862 (G.-S. S. 142), und vom 5. Nov. 1866 (G.-S. S. 671 ff.) Allerl. Erl. v. 15. Mai 1871 (G.-S. S. 201) und Allerh. Erl. v. 18. September 1871 (G.-S. S. 435).

5) Die neue Westpreußische Landschaft: Allerh. Erl. vom 3. Mai 1861 (G.-S. S. 206).

6) Der landschaftliche Kredit-Verband der Provinz Sachsen: Allerh. Erl. vom 30. Mai 1864 (G.-S. S. 353), vom 2. August 1867 (G.-S. S. 1344), und vom 7. September 1872.

7) Das Kredit-Institut für die Preuß. Ober- und Nieder-Lausitz: Allerh. Erl. vom 30. Oktober 1865 (G.-S. S. 1056) und vom 14. Dezember 1870 (G.-S. S. 669).

8) Der Pommersche Landkreditverband: Allerh. Erl. u. Statut v. 9. August 1871 (G.-S. S. 353 ff.) und Allerh. Erl. v. 12. August 1872 (Amtsbl. der Reg. zu Stettin S. 175).

[91]) „Die Eintragung des Eigenthümers, der das Grundstück durch Auflassung von dem bisher eingetragenen Eigenthümer erworben hat, erfolgt nach §§ 1. 2. des Gesetzentwurfs durch eine vor dem Grundbuchamt abzugebende mündliche und gleichzeitige Erklärung des Veräußerers und des Erwerbers. Es versteht sich von selbst, daß diese Erklärungen auch durch Bevollmächtigte, vor dem Grundbuchamt abgegeben werden können, wenn sie eine notariell oder gerichtlich aufgenommene oder beglaubigte Vollmacht vorzeigen. Da dem Grundbuchrichter nicht mehr das Rechtsgeschäft, auf dessen Grund die Auflassung ertheilt worden ist, aufzudecken ist, der Erwerbsgrund auch nur auf Antrag und nach Angabe der Betheiligten eingeschrieben wird, so wird die Thätigkeit des Grundbuchrichters sehr einfach und beschränkt sich darauf, daß er die Identität, Verfügungsfähigkeit und Legitimation derjenigen Personen prüft, welche die Auflassung vor ihm zu erklären im Begriff stehen. Ergiebt diese Prüfung keinen Anstand, so kann die Auflassungserklärung entgegengenommen werden und die Einschreibung des neuen Eigenthümers sofort erfolgen. Es wird sich im Interesse der Betheiligten, um sich der Vollendung des Eigenthumsüberganges zu versichern, und im Interesse einer feierlichen, öffentlichen Form — wie dies mit gutem Erfolge namentlich in Hamburg und Lübeck geschieht — empfehlen, daß die Einschreibung im Beisein der Betheiligten geschieht, die sich dann sofort von der Richtigkeit derselben überzeugen können. Dieses Verfahren beseitigt zugleich alle Bedenken, welche man, wenn die Einreichung schriftlicher Auflassungen zugelassen wird, in den Fällen haben kann, wo gleichzeitig mehrere, dasselbe Grundstück betreffende, von dem eingetragenen Eigenthümer ertheilte Auflassungen vorgelegt werden. Es bedarf daher auch nicht einer besonderen Vorschrift darüber, wie in solchen Fällen der Grundbuchrichter verfahren soll, um falsche Einschreibungen zu vermerken.“ (Motive.)

erst entgegennehmen, wenn er nach Prüfung der Sache[94]) dafür

[92]) Vergl. Anm. 72 S. 216, Anm. 14 S. 28, Allg. Verfügung vom 1. Sept. 1872. III. im Anh. II.

[93]) Formulare s. im Anh. I. Vergl. §§ 1. 2 d. Ges. über den Eigenthumserwerb, Anmerk. 98 S. 72. Bevollmächtigte s. Anm. 16 S. 28, Anm. 77 S. 218.

[94]) Bei der Auflassung und Eintragung des Eigenthums hat der Grundbuchrichter, wie die Motive hervorheben, die Identität, Verfügungsfähigkeit und Legitimation zu prüfen, und insbesondere zu berücksichtigen:

1) ob das Grundstück oder die Gerechtigkeit veräußerlich ist. Als nicht veräußerlich werden nur Lehen und Fideikommisse bezeichnet werden können, indem bezüglich dieser die speziellen Bestimmungen des Gesetzes Platz greifen. § 52 der Grundb.-Ordn. Auch anderweitige Beschränkungen in der Disposition sind im Falle der erfolgten Eintragung von dem Grundbuchrichter zu berücksichtigen. (Vergl. Instr. v. 9. Juni 1868. Art. 19. Litt. a. Nr. 6.) Bei Vorkaufsrechten bedarf es jedoch keines Nachweises der erfolgten Benachrichtigung an den Berechtigten. (Vergl. Reskr. v. 23. März 1838. v. Kamptz, Jahr.-B. Bd. 51. S. 571.)

2) ob der Auflassende als Eigenthümer eingetragen ist, oder die Ausnahme des § 5 d. Ges. über den Eigenthumserwerb u. s. w. vorliegt.

3) ob der Veräußernde zur Veräußerung befugt ist. Bedarf nach den bestehenden Gesetzen die Veräußerung der Genehmigung einer Aufsichtsbehörde, so ist es nicht mehr hinreichend, daß der betreffende Vertrag genehmigt wird, sondern es ist eine ausdrückliche Genehmigung zur Auflassung erforderlich. (Vergl. Anmerk. Litt. d. S. 24.) Es wird sich empfehlen, in diesen Fällen in der Genehmigung wie in der Auflassungserklärung das Rechtsgeschäft, welches der Auflassung zum Grunde liegt, zu bezeichnen und von der Ueberreichung des Vertrages gemäß Alinea 2 dieses Paragraphen Gebrauch zu machen. Beispielsweise würde die Genehmigung (Autorisation) für einen Vormund in folgender Fassung zu ertheilen sein:

„In der N. N. Vormundschaftsache wird der .... als bestellter Vormund der Geschwister N. N., hiermit ermächtigt, die auf Bl. 1. des Grundbuchs von Buchhain verzeichneten Grundstücke auf Grund des Vertrages vom .... und unter Ueberreichung der ihm ertheilten Ausfertigung desselben dem .... Namens seiner benannten Pflegebefohlenen aufzulassen."

(Datum, Unterschrift und Siegel.)

Die Eintragungen, welche Seitens des Erwerbers zu bewilligen sind, können geeigneten Falls — jedoch nicht als Bedingung, s. Anm. 19 S. 29 — in die Genehmigung aufgenommen werden.

4) ob der Erwerber zum Erwerbe befugt und fähig ist.

5) ob und wie weit die Auflassungserklärung stempelpflichtig ist.

Bezüglich der Fähigkeit des Erwerbes und der Befugniß der Veräuße-

hält, daß der sofortigen Eintragung des Eigenthums ein Hinder=

---

rung von Immobilien wird auf folgende Gesetzstellen verwiesen und zwar in Betreff der

Pflegebefohlenen: §§ 528 ff. 636. 732. II. 18. Allg. Landrecht.

Kinder unter väterlicher Gewalt: §§ 171. ff. II. 2. a. a. O.

Ehefrauen: §§ 232. ff. I. 1. a. a. O. (vergl. § 216).

Miteigenthümer: §§ 60 ff. § 199. I. 17. a. a. O.

Unteroffiziere und Soldaten: §§ 27. ff. 35. 37. II. 10. a. a. O.; § 2. Verord. v. 18. März 1811. (Ges.=Samml. 1812. S. 5.)

Standesherren: § 63. Instr. v. 30. Mai 1820. Ges. = Samml. S. 81.

Staats=Forstbeamte dürfen ein Grundstück, welches in den ihrer Aufsicht unterworfenen Revieren ein Holz= und Hütungs=Recht hat, oder mit demselben grenzt, nur mit Genehmigung des Finanz = Ministers erwerben. Kabinets=Ordre vom 5. September 1821. (Ges.=Samml. S. 158.)

Mitglieder der Provinzial = Domänen = Verwaltung sind von der Erwerbung der Domänen=Grundstücke ihrer Provinz ausgeschlossen .Kab.= Ordre vom 29. Febr. 1812. (Ges.=Samml. S. 16.)

Bergbeamte, deren Frauen und unter väterlicher Gewalt stehende Kinder können im Verwaltungsbezirke der ersteren Bergwerks=Eigenthum nur unter Genehmigung des Handels=Ministers erwerben. § 195 des Gesetzes vom 24. Juni 1865.

Handelsgesellschaften: Art. 111. des Hand.=Ges.=Buchs. Art. 23 des Einf.=Gesetzes zum allgem. deutschen Handels = Ges. = Buch vom 24. Juni 1861.

Kommandit=Gesellschaften: Art. 164. a. a. O.

Aktien=Gesellschaften: Art. 213. a. a. O.

Genossenschaften: § 11 des Bundesges. betr. die privatrechtl. Stellung der Erwerbs= und Wirthschafts=Genossenschaften v. 4. Juli 1868. (Bund.=Ges.=Bl. S. 415.)

Verwalter der Konkursmassen: §§ 158. 222. 223 der Konkurs=Ordnung.

Aerzte rücksichtlich der Apotheken: Reskr. v. 28. Febr. 1786 (Rabe, Bd. I. Abth. 7. S. 494.)

Apotheker: rücksichtlich der Apotheken, s. die Apotheker=Ordnung v. 11. Oktbr. 1811 (Rabe, Bd. VI. S. 610).

Mennoniten und Quäker: Edikt v. 30. Juli 1789. § 9. (Rabe, Bd. 1. Abth. 7. S. 780), Dekl. v. 17. Dezbr. 1801. §§ 1—7. (Rabe, Bd. 6. S. 686); Kab.=O. v. 24. Novbr. 1803 (Rabe, Bd. 7. S. 529); Publik. des O. L.=G. zu Marienwerder v. 15. Juli 1823 (v. Kamptz Ann. Bd. 7. S. 627), Kab.=O. vom 25. Febr. 1824 (v. Kamptz Ann. Bd. 8. S. 189), Kab.=O. v. 16. Mai 1830 (Ges.=Samml. S. 82 über die Rechtsverhältnisse der Mennoniten in den westlichen Provinzen und Brandenburg), Kab.=O. v. 9. Juli 1840 und 9. Novbr. 1843 (J.=M.=Bl. 1843 S. 302. 303, die Rechtsverhältnisse der im Gebiete des ehemaligen Freistaats Danzig und im Kulm= und Michelauschen Kreise wohnhaften Mennoniten betreffend.) Nach diesen Bestimmungen sind die Mennoniten im Erwerbe von Grundstücken beschränkt. Diese Beschränkung gründet sich aber auf die Befreiung der Mennoniten und Quäker

niß nicht entgegensteht.[95]) In

---

von der allgemeinen Wehrpflicht. Indem diese Befreiung durch das Bundesgesetz v. 9. Novbr. 1867 definitiv beseitigt ist, müssen auch die Beschränkungen der Mennoniten für aufgehoben erachtet werden. Vergleiche v. Rönne, Pr. Staats-Recht I. 2. S. 89.

Juden: §§ 1. 3. 24. 25—28. 29. 31. 33. Nr. 2. 3. 37. der Ges. v. 23. Juli 1847. (Ges.-Samml. S. 263.)

Mönche und Nonnen: §§ 1199—1205. II. 11. Allgem. Landr.

Ausländer: Kab.-Ord. v. 28. März und Reskr. v. 4. April 1809 (Rabe, Bd. 10 S. 77), Reskr. v. 13. Juni 1834 und 12. Septbr. 1836 (v. Kamptz Jahrb. Bd. 43. S. 583, Gräff, Bd. 9. S. 57, v. Kamptz, Jahrb. Bd. 48. S. 266); Reskr. v. 30. Juli 1840 (Min.-Bl. der inn. Verw. S. 347), wonach es zur Besitztitelberichtigung einer Konzession nicht bedarf, wenn ein Ausländer ein im Inlande belegenes Rittergut ererbt, aber sofort wieder verkauft. Art. 18. Nr. 1 der deutschen Bundes-Akte vom 8. Juni 1815. Erk. vom 2. Oktober 1857. Entsch. Bd. 38, S. 448. Nach Art. 3 der Reichs-Verfassung v. 16. April 1871. (Bundes-Ges.-Bl. S. 63.) — vergl. Art. 3 der Bundes-Verfassung vom 24. Juni 1867 (Ges.-Samml. S. 817 und Gesetz über den Erwerb und den Verlust der Bundes- und Staatsangehörigkeit vom 1. Juni 1870 (Bundes-Gesetz-Bl. S. 355) — sind Angehörige eines jeden Bundesstaats in jedem andern Bundesstaat als Inländer zu behandeln und demgemäß zur Erwerbung von Grundstücken zuzulassen. Es ist demgemäß auch durch die Verf. v. 4. Mai 1868 (Just.-Min.-Bl. S. 134) ausgesprochen, daß durch die Kab.-Ord. v. 28. März 1809 vorgeschriebene Spezialkonzession für Angehörige des Norddeutschen Bundes (jetzt des Deutschen Reichs) nicht erforderlich ist. Es bedarf nur hinterher der Ableistung des nach der Verfügung vom 14. Februar 1842 vorgeschriebenen Homagialeides. — Erk. vom 7. Juni 1861. (Entsch. Bd. 46 S. 408); Erk. vom 24. Februar 1868. (Strieth., Arch. Bd. 70. S. 87). —

Korporationen: Ausländische Korporationen und andere juristische Personen des Auslandes müssen zum Erwerbe von Grundeigenthum die landesherrliche Genehmigung beibringen. Ges. vom 4. Mai 1846 (Ges.-S. S. 235). Dies ist durch die Reichsverfassung auch bezüglich der deutschen Staaten nicht aufgehoben — Erk. v. 23. Oktober 1868. (Verw.-Min.-Bl. 1868. S. 291) — weil der Art. 3 der Reichsverfassung nur auf natürliche Personen Anwendung findet. Anbelangend die inländischen Korporationen, so bestimmen die §§ 83. 84. Tit. 6. Thl. II. Allg. Landrechts, daß Korporationen ohne besondere Einwilligung der ihnen vorgesetzten Behörde unbewegliche Sachen weder an sich bringen noch veräußern oder verpfänden können und daß dergleichen von einem Dritten ohne diese Einwilligung mit ihnen vollzogene Handlungen nichtig sind. (Vergl. Koch, Anm. zu dens.) Das Gesetz, betreffend die Genehmigung zu Schenkungen und letztwilligen Zuwendungen, sowie zur Uebertragung von unbeweglichen Gegenständen an Korporationen und andere juristische Personen, vom 23. Februar 1870. (Ges.-Samml. S. 118) verordnet:

§ 4. „Die besonderen gesetzlichen Vorschriften, wonach es zur Erwerbung

In der Auflassungserklärung können die Betheiligten das

---

von unbeweglichen Gegenständen durch inländische oder ausländische Korporationen und andere juristische Personen, überhaupt der Genehmigung des Staates bedarf, werden durch die vorstehenden Bestimmungen nicht berührt. Soweit es jedoch zu einer solchen Erwerbung nach gegenwärtig geltenden Vorschriften der Genehmigung des Königs oder der Ministerien bedarf, können statt dessen durch Königl. Verordnung die Behörden, denen die Genehmigung fortan zustehen soll, anderweitig bestimmt werden."

Insbesondere sind zu vergleichen bezüglich a) der landschaftlichen Kredit-Institute: Reskr. v. 21. Januar 1817. Just.-Min.-Reskr. v. 24. Juli 1841. (Just.-Min.-Bl. S. 272); Reskr. v. 6. Septbr. 1839. b) der Zünfte: Kab.-Ord. v. 12. Juni 1838 (Ges.-Samml. S. 370) und Reskr. v. 23. Oktbr. 1841. (J.-M.-Bl. S. 343). c) der Freimaurerlogen: Reskr. v. 18. Juli 1796 (Rabe, Bd. 3. S. 265), Reskr. v. 9. Oktbr. 1797 (Rabe, Bd. 4. S. 302), Edikt v. 20. Oktober 1798; Reskr. v. 14. August 1826, 23. April 1830, 11. April 1836 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 47 S. 595, Gräff, Bd. 10. S. 48). d) der Kirchen, Schulen, milden Stiftungen: das obige Gesetz vom 23. Februar 1870, durch welches die Gesetze v. 13. Mai 1833, vom 22. Mai 1836 und die Verordnung vom 21. Juli 1843 aufgehoben sind — Entscheid. des Ob.-Trib. Bd. 9. S. 305 — §§ 219. 647—650. 952. A. L.-R. II. 11. § 18. A. L.-R. II. 12. §§ 42. 43. A L.-R. II. 19; wegen der Begräbnißplätze: Reskr. v. 7. Dezbr. 1841 (J.-M.-Bl. 1842. S. 7), wegen der Synagogengemeinden: § 48. 3 des Ges. v. 23. Juli 1847 (Ges.-Samml. S. 263). e) der Dorfgemeinden: §§ 33—36. A. L.-R. II. 7 und Reskr. v. 22. Juli 1840 und vom 4. Febr. 1841 (J.-M.-Bl. 1841. S. 90). Kabin.-Ord. vom 25. Januar 1831 (Ges.-Samml. S. 5), betreffend den Erwerb von Rittergütern durch die Dorfgemeinden und durch Mitglieder derselben. — Gesetz, betreffend die Landgemeinde-Verfassungen in den sechs östlichen Provinzen der preußischen Monarchie, vom 14. April 1856. (G.-S. S. 359) dazu: Instruktion v. 14. Juli 1856. Landgemeinde-Ordnung für die Provinz Westfalen (§ 53) v. 19. März 1856 (Ges.-S. S. 265). — f) der Städte: Städteordnung für die sechs östlichen Provinzen der Preußischen Monarchie. Vom 30. Mai 1853. (G.-S. S. 261.) §§ 50. 51. 56. Nr. 8; dazu Instruktion v. 20. Juni 1853 (M.-Bl. d. inn. V. S. 138). Städteordnung für die Provinz Westfalen, vom 19. März 1856 (G.-S. S. 237); dazu: Instruktion v. 19. März 1856. (M.-Bl. S. 144.) Die neuen Städte-Ordnungen enthalten keine Beschränkungen der Stadtgemeinden in Betreff des Erwerbes, sondern nur rücksichtlich der Veräußerungen. Das Reskr. des M. d. Inn. v. 20. Dezemb. 1859 (Min.-Bl. d. inn. Verw. 1860. S. 4) erkennt auch an, daß Stadtgemeinden, für welche die Städte-Ordnung vom 30. Mai 1853 gilt, zur Erwerbung von Immobilien keiner Genehmigung der Aufsichtsbehörde bedürfen. g) des Staates. Bei Ankäufen von Seiten des Fiskus genügt ein, von dem betreffenden Verwaltungs-Chef in beweisender Form genehmigter Kaufkontrakt zur Berichtigung des Besitztitels, ohne daß es der Königlichen Genehmigung bedarf. Kab.-O. v. 21. Febr. 1845 (J.-M.-Bl. S. 70) so auch Reskr. vom 4. April 1838 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 51.

Rechtsgeschäft, welches der Auflassung zu Grunde liegt, bezeichnen, und sind dieselben befugt, eine Ausfertigung oder Abschrift der über das Rechtsgeschäft errichteten Urkunde zu den Akten zu geben.[96])

Die Eintragung des Eigenthumsüberganges[97]) muß sich unmittelbar an die Auflassung anschließen.[98])

S. 371, Gräff, Bd. 12. S. 81). Insbesondere die Domainen betreffend, vergl. Koch, Recht der Domainen, Förster, Hyp.-Ordn. S. 393 ff., Evelt, Hypothekenrecht, S. 330 ff.

[95]) Indem die Auflassung von den Betheiligten mündlich und gleichzeitig vor dem Grundbuchamt abzugeben ist, kann der Grundbuchrichter etwaige Hindernisse den Betheiligten sofort bezeichnen und dieselben mit Anweisung darüber versehen, was zur Erledigung der Anstände nachzuholen ist. Auf die Ertheilung einer schriftlichen Verfügung haben die Betheiligten keinen Anspruch, auch nicht zum Zwecke der Beschwerde. (Vergl. Anm. zu § 49 Grundb. Ordn.) Das erste Alinea hat somit eine erhebliche Einschränkung des Dekrets zur Folge.

[96]) Vergl. Anm. 25. S. 30. 31. Die Abschrift des Vertrages bedarf keiner Beglaubigung, weil sie zur Eintragung nicht erforderlich ist. § 33 der Grundb. Ordn.

[97]) Die Art und Weise der Eintragung eines neuen Eigenthümers ergiebt sich aus den Formularen. Ist die Eintheilung der I. Abtheilung nach Maßgabe des Formulars I bewirkt, so erhält der zuerst einzutragende Eigenthümer die Nr. 1 u. s. w. Eine neue Nummer wird nur dann anzuwenden sein, wenn der unter der Vornummer aufgeführte Eigenthümer gänzlich ausscheidet. Tritt nur ein Wechsel bezüglich eines idealen Antheils ein, so wird die bisherige Nummer zweckmäßig beibehalten. Handelt es sich blos um Eintragung der erfolgten Auflassung des Miteigenthums, so wird zwischen den Namen des bisherigen Alleineigenthümers und den des Erwerbers des Miteigenthums zweckmäßig das Bindewort „und" gesetzt und Spalte zwei eingetragen: „Als Miteigenthümer auf Grund der Auflassung (des Miteigenthums) vom .... eingetragen am ...." Geht das Miteigenthum eines bereits als Miteigenthümer eingetragenen durch Erbgang auf andere über, so könnte man Spalte 2 wie folgt eintragen: „Als Erbe des Miteigenthümers N. N, auf Grund der Erbbescheinigung v. ... u. s. w. Diese Fälle können bei dem Form. II. nur eingetragen werden, wenn wie bei jedem Eigenthumswechsel ein neuer Artikel (Blatt) angelegt wird. Vergl. § 62 Anm. 20b. S. 185. Hervorzuheben ist, daß auch die erledigten Vermerke der I. Abtheilung, wie das Formular I ergiebt, roth zu unterstreichen sind.

[98]) Nach dem Entwurf von 1871, welcher im § 1 des Ges. über den Eigenthumserwerb bestimmte, daß das Eigenthum nur durch Auflassung und die im Anschluß an dieselbe erfolgte Eintragung erworben werde, lautete das letzte Alinea dieses §: „Die Eintragung des Eigenthumsüberganges erfolgt sofort nach der Auflassung." Diese Bestimmung hat die Komm. d. Herrenh. als praktisch undurchführbar — man denke an Parzellirungen —

§. 49.

Wer vor dem Zeitpunkt, in welchem dieses Gesetz in Kraft tritt, das Eigenthum eines Grundstücks ohne Eintragung erworben hat, erhält auf Antrag die Eintragung als Eigenthümer, wenn er seinen Erwerb nach den Vorschriften des bisherigen Rechts nachgewiesen hat.[99]) Diese Vorschriften behalten auch in Ansehung der Grundstücke, für welche ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden kann[100]), bis zur Anlegung desselben ihre

---

mit Recht geändert. Nach der Fassung des Gesetzes ist die Vorschrift nur instruktioneller Art; wenn die Eintragung nicht sofort bewirkt werden kann, ist dieselbe doch möglichst — vergl. Anm. 21. S. 29 — zu beschleunigen. Nach Abgabe der Auflassung ist der Erwerber zur Stellung von Anträgen auf Belastungen u. s. w. — s. §§ 13, 19 Nr. 1 d. Ges. über den Eigenthumserwerb — befugt.

[99]) „Dieser Paragraph bezieht sich auf den Uebergang des bisherigen Rechtszustandes in den neuen; er hat daher nur eine transitorische Bedeutung. Da nach dem Gesetzentwurf über das materielle Recht künftig nur der eingetragene Eigenthümer veräußern kann, nnd neben demselben nicht noch zur Veräußerung berechtigte Natural-Eigenthümer vorhanden sein werden, so werden sich die Fälle, in denen es eines Aufgebots nach dem Gesetz vom 7. März 1845 bedarf, künftig nicht mehr ereignen können. Den jetzt vorhandenen Eigenthümern, die sich nicht haben eintragen lassen, einen Zwang aufzuerlegen, um die Eintragung ihres Eigenthums herbeizuführen, ihnen zu diesem Zweck eine Frist zu setzen, deren Nichteinhaltung Strafen zur Folge haben müßte, erfordert das praktische Bedürfniß nicht, weil die Erfahrung lehrt, daß dergleichen schwebende Zustände einer ändernden Gesetzgebung gegenüber sich meist leicht und bald von selbst reguliren, zumal in diesem Fall, wo der nicht eingetragene Eigenthümer mit dem Tage, wo dieses Gesetz in Wirksamkeit tritt, die Möglichkeit der Veräußerung verliert, weil er ohne eingetragen zu sein, die Auflassungserklärung nicht abgeben kann. Ebenso lag kein Grund vor, die geltenden Vorschriften in Betreff des Falles, wo die Eintragung nicht erfolgen kann, weil das Grundbuchblatt erst noch angelegt werden muß, zu ändern, da sie sich durchaus bewährt haben und ein einfaches Verfahren vorschreiben." (Motive.)

[100]) **a.** Bericht der Kommiss. d. Herrenh.: „Die transitorische Bestimmung der Vorlage wurde als gerechtfertigt einstimmig angenommen, aber auch noch für den Ausnahmefall eine transitorische Bestimmung als nöthig erachtet, wenn für einzelne Grundstücke das Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden könne, weil z. B. ein Aufgebot erfolgen müsse. Auch für diese müsse die Gültigkeit der bisherigen Vorschriften bis dahin, daß die Anlegung erfolge, vorbehalten bleiben, weil das Grundstück sonst ohne allen Grund dem Verkehre entzogen werden würde und die Anwendung der Grundbuchverfassung die Möglichkeit der Anlegung des Grundbuchblatts voraussetze. Daß eine solche Ausnahmevorschrift nur restriktive Anwendung finden werde und nur von objektiven

Gültigkeit.[101])

Hindernissen verstanden werden dürfe, dürfe erwartet werden. Es wurde daher im Einvernehmen mit dem Regierungskommissar einstimmig der zweite Satz dem Paragraphen beigefügt."

b. Der erste Satz des § 49 bezieht sich nur auf diejenigen Grundstücke, für welche ein Blatt im Grundbuche bereits existirt. Ist noch kein Grundbuchblatt angelegt, so enthalten die §§ 134 ff. die maßgebenden Vorschriften. (Vergl. Bericht d. Komm. des H. d. Abgeordn. 1870. S. 22). Der zweite, von der Kommission des Herrenhauses zugefügte Satz disponirt ausdrücklich nur in Ansehung der Grundstücke, für welche ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt werden kann. Ob von dieser Bestimmung auch der Fall betroffen wird, wenn die Grundbücher eines Bezirks zerstört wurden und das Gesetz über die Wiederherstellung noch nicht erlassen ist, ist zweifelhaft. Dernburg, a. a. O. S. 524 bejaht. — Indem der zweite Satz sich lediglich auf die Fälle, in denen ein Grundbuchblatt noch nicht vorhanden ist, bezieht, bleiben ungeachtet derselben die Grundstücke, für welche zwar Grundbuchblätter existiren, aber auf den Namen des zeitigen Eigenthümers nicht fortgeschrieben werden können, vom 1. Okt. 1872 bis nach Beseitigung des Hindernisses, als Beendigung des Aufgebots u. s. w. außer Verkehr.

c. Nach dem zweiten Satze des Paragraphen hängt von dem Umstande, ob ein Grundbuchblatt für das Grundstück angelegt werden kann oder nicht, vom 1. Okt. 1872 die Art des Erwerbes ab; ersteren Falls ist Auflassung und Eintragung erforderlich, letzteren Falls vollzieht sich der Erwerb durch Titel und Tradition. Der Erwerber eines nicht eingetragenen Grundstücks bedarf somit zu seiner Sicherheit einer endgültigen Entscheidung darüber, ob die Anlegung des Grundbuchblattes erfolgen kann oder nicht. Der Grundbuchrichter wird deshalb dem auf Ertheilung einer derartigen Bescheinigung gerichteten Ansuchen entsprechen müssen.

[101]) Gesetz zur Erleichterung des Verfahres bei Berichtigung des Besitztitels. Vom 7. März 1845. (G.-S. S. 160 ff.

Wir ꝛc. ꝛc. verordnen zur Erleichterung der Berichtigung des Besitztitels bei Grundstücken, welche bereits in das Hypothekenbuch eingetragen sind, auf den Antrag Unseres Staatsministeriums, und nach vernommenem Gutachten Unseres Staatsraths, für alle Provinzen der Monarchie, in welchen das Allgemeine Landrecht und die Hypotheken-Ordnung Gesetzeskraft haben, was folgt:

§ 1. Das in der Ordre vom 9. Mai 1839 unter I. Nr. 2. für den Fall der Anlegung neuer Hypothekenfolien gestattete Aufgebot soll auch alsdann zuläßig sein, wenn der Besitzer eines bereits in das Hypothekenbuch eingetragenen Grundstücks sein Recht von einem anderen als dem zuletzt eingetragenen Besitzer herleitet, oder bei der Herleitung seines Rechts von diesem Besitzer nachweist, daß derselbe gestorben oder rechtskräftig für todt erklärt worden ist.

§ 2. Zur Begründung des Antrages, das Aufgebot (§ 1) zu erlassen, muß der Besitzer außer dem in der Ordre vom 9. Mai 1839 unter I. Nr. 2. vorgeschriebenen Nachweise entweder die Urkunde, durch welche der zuletzt ein-

getragene Besitzer das Grundstück veräußert hat, oder dessen Einwilligung in die beantragte Umschreibung des Besitztitels in beglaubigter Form beibringen, oder den Beweis führen, daß der zuletzt eingetragene Besitzer vor länger als einem Jahre gestorben oder rechtskräftig für todt erklärt worden ist.

§ 3. Sind von dem Extrahenten Eigenthumsprätendenten angezeigt worden, welche aus dem Hypothekenbuche nicht ersichtlich sind, so muß denselben der zur Anmeldung der Ansprüche anberaumte Termin, sofern ihr Aufenthalt bekannt ist, durch besondere Erlasse, sonst aber durch namentliche Aufforderung in der Ediktalladung (§§ 100 u. f. Titel 51 der Prozeßordn.) mit der Verwarnung bekannt gemacht werden, daß, wenn sie sich nicht spätestens im Termine melden und ihr Widerspruchsrecht bescheinigen, die Eintragung des Besitztitels für den Extrahenten erfolgen werde, und ihnen überlassen bleibe, ihre Ansprüche in einem besonderen Prozesse zu verfolgen.

§ 4. Nach rechtskräftig erfolgter Präklusion der nicht erschienenen, und nach Beseitigung des Widerspruchs der erschienenen Eigenthumsprätendenten ist die Berichtigung des Besitztitels für den Extrahenten auf dessen Antrag zu bewirken, ohne daß es der Eintragung der Vorbesitzer bedarf.

Es werden jedoch durch diese Präklusion diejenigen Hindernisse der Eintragung des Besitztitels nicht beseitigt, welche sich aus der zweiten Rubrik des Hypothekenbuchs ergeben.

§ 5. In den Fällen, in welchen ein Grundbesitzer zur Berichtigung seines Besitztitels nach Maßgabe der Ordre vom 6. Oktober 1833 angehalten werden muß, ist die Hypothekenbehörde ermächtigt, einen Anwalt zu bestellen, welcher auf Kosten des Verpflichteten das Aufgebot in Antrag bringt und die Berichtigung des Besitztitels betreibt.

Kabinets-Ordre vom 9. Mai 1839, betreffend das Verfahren bei der Regulirnng des Hypothekenwesens. (Ges.-Samml. S. 163 ff.)

„Aus Ihrem Berichte vom 16. April d. J. habe Ich ersehen, welche Bedenken das Oberlandesgericht zu Naumburg bei der Ausführung einiger Bestimmungen in der von Ihnen erlassenen Instruktion über die Behandlung des Hypothekenwesens für die Untergerichte gefunden hat. Um diese Bedenken zu erledigen, verordne Ich hierdurch nach Ihren Anträgen:

I. Zur Berichtigung des Besitztitels für den zur Zeit der Anlegung eines neuen Hypothekenfoliums vorhandenen Besitzer soll es genügen, wenn derselbe

1) das Grundstück in einer Subhastation erstanden hat;

2) wenn er ein Präklusions-Erkenntniß erwirkt;

wobei Ich zugleich bestimme, daß jeder Besitzer, welcher durch ein Attest der Ortsbehörde nachweist, daß er das Grundstück eigenthümlich besitze, oder die Erwerbung des Eigenthums durch eine öffentliche Urkunde bescheinigt, auf Erlaß des Aufgebots nach Vorschrift der §§ 100 ff. Tit. 51. der Prozeßordnung anzutragen befugt sein soll. Bei diesem Aufgebote sind die in den Verordnungen vom 4. März 1834 (Ges.-Samml. S. 39) und vom 3. Dezbr. 1837 (Ges.-Samml. S. 219) enthaltenen Bestimmungen wegen des Termins zur Anmeldung der Ansprüche und wegen der Bekanntmachung an die Realprätendenten zu befolgen. Eines Nachweises des Besitztitels und der vor-

§. 50. [102])

Wo Gütergemeinschaft [103]) unter Eheleuten gilt, ist dieses Rechtsverhältniß [104]) auch auf den Antrag eines Ehegatten [105]) im

---

gängigen Eintragung desselben im Hypothekenbuche, wie das Reskript des Justizministers vom 26. Juni 1820 angeordnet hat, bedarf es nicht."

Es wird bemerkt, daß die Kabinets-Ordre vom 9. Mai 1839 durch die Grundbuch-Ordnung (vergl. §§ 143. 135) aufgehoben ist und daß, soweit dieselbe noch im Falle eines Aufgebots nach dem Ges. vom 7. März 1845 zur Anwendung kommt, nach §§ 116. 117 der Subhastations-Ordnung vom 15. März 1869 doch die Fristen des Termins und die Bekanntmachung nach Maßgabe der Subhastations-Ordnung erfolgen müssen.

[102]) „Das Miteigenthum der Ehegatten bei allgemeiner Gütergemeinschaft und der Kinder bei der fortgesetzten Gütergemeinschaft tritt kraft des Gesetzes ein. Dasselbe kann aber durch Verträge ausgeschlossen sein; es wird also der Antrag auf Eintragung naturgemäß von demjenigen Ehegatten ausgehen, welcher durch dieselbe sein Recht sichern will." (Motive.)

[103]) Gütergemeinschaft, gleichviel, ob sie auf gemeinem oder statutarischem Rechte beruht, das gesammte Vermögen oder nur den Erwerb umfaßt, vergl. Ber. der Komm. d. H. der Abgeordn. 1870. S. 26.

[104]) Das erste Alinea lautete nach dem Beschlusse des Hauses der Abgeordneten von 1870: „Wo Gütergemeinschaft unter Eheleuten gilt, ist das Miteigenthum der Ehefrau an den vom Ehemanne in die Ehe eingebrachten Grundstücken auf dessen alleinigen Antrag, das Miteigenthum des Ehemannes an den von der Ehefrau eingebrachten Grundstücken auf Antrag beider Ehegatten einzutragen." In dem Berichte war ausdrücklich erwähnt, daß der Ausdruck „Miteigenthum" der rechtlichen Auffassung der Anrechte der Ehegatten bezüglich des gütergemeinschaftlichen Vermögens nicht präjudiziren solle und der Ausdruck „die in die Ehe eingebrachten Grundstücke" im weitesten Sinne zu nehmen sei, so daß derselbe alle der Gütergemeinschaft unterliegenden Grundstücke in sich begreife. Indem das jetzige Alinea diese Inkorrektheiten vermeidet, hat dasselbe eine sehr allgemeine Fassung erhalten, welche nicht zu der Folgerung verleiten darf, als sei dadurch die Eintragung von Vermerken, als: „In N. N. gilt Gütergemeinschaft unter Eheleuten" gestattet. Es soll nur das Anrecht des mit Namen zu bezeichnenden Ehegatten auf Antrag zur Eintragung gelangen. Geht der Antrag von beiden Eheleuten oder von dem als Eigenthümer eingetragenen Ehegatten aus, so bedarf es nicht des Nachweises der erfolgten Verheirathung, während dieser Nachweis, wenn der Antrag nur von dem andern Ehegatten ausgeht, erforderlich ist. Dernburg a. a. O. S. 529 hält die Eintragung für zulässig, wenn dem Grundbuchrichter das Bestehen der Gütergemeinschaft liquid erscheint. Vergl. Anm. 98 S. 72 und nachstehende Anm. 105. Die Eintragung hat der durch die Ehe erwerbende Ehegatte in seinem Interesse zu veranlassen, weil Veräußerungen und Belastungen des eingetragenen Eigenthümers gültig sind, sofern der Erwerber oder Gläubiger das Bestehen der Gütergemeinschaft nicht gekannt hat.

[105]) Bericht der Kommission d. Herrenh.: „Es wurde monirt, daß gegen

Grundbuch zu vermerken.[106])

Bei fortgesetzter Gütergemeinschaft ist das Miteigenthum der Kinder auf den Antrag des überlebenden Ehegatten, der Kinder oder deren gesetzlicher Vertreter einzutragen.

§. 51.[107])

Die Eintragung des Eigenthums gesetzlicher Erben an den

---

das allgemeine Prinzip des Gesetzes, wonach stets nur auf Antrag des bisherigen Eigenthümers oder auf Ersuchen des Prozeßrichters eine Eigenthumseintragung (?) zu erfolgen habe, hier die Eintragung des Miteigenthums auf Antrag dessen, der solches erworben, ohne Bewilligung des bisherigen Eigenthümers erfolgen solle. Es sei diese Ausnahme um so weniger gerechtfertigt, als nach § 13 der Nießbrauch des Ehemannes an den Grundstücken seiner Frau nur mit deren Bewilligung eingetragen werden könne. Es wird deshalb das Amendement eingebracht, Alinea I. dahin zu fassen:

„Wo Gütergemeinschaft unter Eheleuten gilt, ist das Recht der Ehefrau „an den vom Ehemann in die Ehe eingebrachten Grundstücken auf dessen alleinigen Antrag, das Recht des Ehemannes an den von der Ehefrau eingebrachten „Grundstücken auf Antrag beider Ehegatten einzutragen."

Es wurde erwidert, die Gütergemeinschaft entstehe durch das Gesetz, jeder Ehegatte müsse daher berechtigt sein, dieses sein gesetzliches Recht auszuüben und auf Grund des Nachweises, daß die Heirath vollzogen sei, die Eintragung zu verlangen. Es würde dem praktischen Bedürfnisse und dem ehelichen Verhältniß widersprechen, dieselbe von der Bewilligung des andern Theils event. von der Beibringung eines Erkenntnisses abhängig zu machen. Das Amendement wurde verworfen."

[106]) Bezüglich der Art und Weise der Eintragung der Gütergemeinschaft hat sich eine konstante Praxis bisher nicht gebildet, indem die Vermerke bald in der ersten, bald in der zweiten Kolonne der I. Rubrik eingetragen wurden. Bei dem Formular I. wird es jetzt am entsprechendsten sein, in der ersten Hauptspalte der I. Abtheilung die Eintragung dahin „in Gütergemeinschaft mit seiner Ehefrau N. N. oder ihrem Ehemann N. N." — und zwar ohne neue Nummer — vorzunehmen und in der zweiten Hauptspalte den Grund (Bewilligung, Trauschein), so wie den Tag der Eintragung zu vermerken. Bei dem Formular II. ist in der I. Abtheilung kein Raum für den betreffenden Vermerk. Auch dem § 62 der Grundb.-Ordn. gegenüber wird es wohl nicht unzulässig erscheinen, den Vermerk auf den Titel zu setzen, etwa dahin „und zwar in Gütergemeinschaft mit N. N., welches Rechtsverhältniß eingetragen am ...." Vergl. § 16 der Grundb.-Ordn. und Anm. 53. S. 196.

[107]) **a.** „Bei der Erwerbung von Todeswegen ist zu unterscheiden, ob dieselbe sich auf ein Erbrecht oder auf Singularnachfolge gründet. Erstern Falls bedarf es nach §§ 367. 368. 382. Tit. 9. Thl. I. Allgem. L.-R. nur des Nachweises der Erbes-Eigenschaft, also bei der gesetzlichen Erbfolge der gerichtlichen Erbbescheinigung, bei der vertragsmäßigen und testamentarischen des Erbvertrages oder Testamentes mit den Verhandlungen, welche den Tod und die Echtheit des Testaments nachweisen: im letztern Falle dagegen außer-

zur Erbschaft gehörigen Grundstücken erfolgt auf Grund einer Erbbescheinigung des zuständigen Richters.[108])

Beruht das Erbrecht auf einem Erbvertrag oder einem Testament, so muß die letztwillige Verordnung oder ein nach §. 39. bescheinigter Auszug aus derselben mit der Niederlegungs- und Verkündigungsverhandlung, oder den sonst zum Nachweise des Erbrechts erforderlichen Urkunden[109]) in Ausfertigung[110]) beigebracht werden, sofern diese Urkunden dem Grundbuchrichter nicht in Urschrift vorliegen.

§. 52.

Lehns- oder Familienfideikommißfolger haben ihr Nachfolgerecht durch eine Bescheinigung der Lehns- oder Fideikommißbehörde nachzuweisen.[111])

---

dem der Einwilligung der Erben. (§§ 208 ff., §§ 243. 623. Titel 12 Thl. I. A. L.-R.; § 311. C. c., § 4. Nr. 6. Tit. 5 Th. I. Allg. Ger.-Ordn.; Reskript vom 14. Juli 1837, v. Kamptz Jahrb. Bd. 50. S. 238.)" (Motive.)

b. Entsprechend dem § 18 des Stempelgesetzes v. 7. März 1822 (G.-S. S. 57) enthielt die Regierungsvorlage von 1868 die Bestimmung, daß zu der Eintragung des Eigenthums auf Grund einer Erbrechts oder einer Sondernachfolge von Todeswegen außerdem der Nachweis erforderlich sei, daß die Erbschaftsabgabe (Erbschaftsstempel) berichtigt oder daß die zuständige Behörde von der vorzunehmenden Uebertragung unterrichtet sei. Dieser Paragraph ist von der Kommission des Hauses der Abgeordneten in Wegfall gebracht, weil derselbe überhaupt durch die Einrichtungen, welche zur Erhebung der Erbschaftsstempel getroffen sind, entbehrlich erscheine (Bericht 1870. S. 28).

[108]) Gesetz, betreffend die Ausstellung gerichtlicher Erbbescheinigungen. Vom 12. März 1869 (Ges-Samml. S. 437) bestimmt im § 3: „Zuständig ist dasjenige zur Ausübung der freiwilligen Gerichtsbarkeit berufene Gericht, im Bezirke des Appellations-Gerichts zu Cöln dasjenige Friedensgericht, in dessen Bezirk der Erblasser zur Zeit seines Todes seinen ordentlichen Grichtsstand gehabt hat."

[109]) Vergl. § 39. der Grundb.-Ordn. und die Anmerk. zu demselben.

[110]) Beglaubigte Abschriften der erwähnten Urkunden genügen nicht. Ein entsprechendes Amendement wurde „auf die Erwiderung, daß dies bedenklich sei, weil die nur von Subalternbeamten (?) beglaubigten Abschriften für die Operationen beim Grundbuch nicht dieselbe Garantie darböten, als die Urschriften", in der Kommission des Herrenhauses abgelehnt. (Bericht S. 25.)

[111]) **a.** Die Prüfung eines Nachfolgerechts eines Fideikommißfolgers gebührt der Fideikommißbehörde nach § 1 des Gesetzes vom 5. März 1855, die Prüfung der auf Lehnsrecht beruhenden Erbfolge kommt nach § 166. Tit. 18. Thl. I. A. L.-R. der Lehnsbehörde zu. Die Erbbescheinigungen sind deshalb bis zur Aufhebung der Lehne von dieser Behörde auszustellen. Die Eintragung des Fideikommiß- und Lehns-Nachfolgers muß von diesem selbst bei dem

§. 53.

Vermächtnißnehmer müssen die Einwilligung der Erben in die Eintragung ihres Eigenthums in beglaubigter Form oder das die Erben zur Ertheilung der Einwilligung verurtheilende rechtskräftige Erkenntniß beibringen. [112])

Grundbuchamt nachgesucht werden; es ist nicht Amtspflicht der Fideikommiß- oder Lehnsbehörde, dieselbe herbeizuführen." (Motive.)

b. Vergl. § 74. 99 der Grundb. Ordn. Das Gesetz v. 5. März 1855, die Kompetenz der Gerichtsbehörden in Familien-Fideikommiß-Sachen betreffend, (Ges.-S. S. 175), welches in den altländischen Provinzen, in denen das Allg. Landrecht und die Gerichtsordnung gilt, Geltung hat (§ 5), verordnet in den §§ 1—3:

„§ 1. Die Appellations-Gerichte bilden fortan die Fideikommißbehörde für sämmtliche Familien-Fideikommisse ihres Bezirks. Sie treten demnach in Bezug auf die Verlautbarung und Bestätigung zu errichtender Stiftungsurkunden an die Stelle des persönlichen Richters, und haben auch bei Beaufsichtigung der Familien-Fideikommiß-Stiftungen, bei Familienschlüssen und sonstigen Dispositionen über die dem Fideikommisse gewidmeten Objekte alle Funktionen wahrzunehmen, welche die bestehenden Gesetze dem Fideikommißrichter zuweisen.

§ 2. Demzufolge geht die Arbeit sämmtlicher bisher von den Gerichten erster Instanz bearbeiteten Familien-Fideikommiß-Sachen auf das betreffende Appellationsgericht über.

§ 3. Die Verlautbarung der Familien-Fideikommiß-Stiftungen, denen Grundstücke gewidmet sind, vor dem Richter der Sache findet ferner nicht statt. Die Fideikommiß-Behörde (§ 1) hat jedoch wegen Eintragung des Fideikommisses beim Hypothekenbuche das nach den bestehenden Gesetzen Erforderliche von Amtswegen zu veranlassen."

Die Bemerkung von Achilles (a. a. O. S. 134 Note 43), daß der letzte Satz des § 3. durch den § 52. der Grundb.-Ordn. für aufgehoben zu erachten sei, ist nicht zutreffend, wie aus § 74 der Grundb.-Ordn. hervorgeht.

[112]) Vergl. Anmerk. 107 zu § 52. der Grundb.-Ordn. und Anmerk. 215 S. 154. — §§ 65 ff. Tit. II. der Hypoth.-Ordn. — Ein Erkenntniß, welches die Erben zur Herausgabe des Grundstücks verurtheilt, genügt nicht; das Erkenntniß muß den Erben zur Ertheilung der Einwilligung verurtheilen. Vergl. Anmerk. 98 S. 73. — Ist einem Miterben testamentarisch die Befugniß eingeräumt, das Grundstück für eine bestimmte Summe anzunehmen, so reicht die Einwilligung der Erben nicht hin, sondern es ist Auflassung nothwendig, weil und sofern nicht die Sache, sondern nur der Anspruch auf dessen Ueberlassung legirt ist. Vergl. im Uebrigen bezüglich des heres ex re certa §§ 263. 4. 6. 256. 287 I. 12. A. L.-R. — Reskr. v. 18. April 1797 (Rabe, Bd. 4 S. 47. Entsch. des Ob.-Trib. Bd. 15 S. 188. Striethorst, Arch. Bd. 8 S. 130.

§. 54.

Nebenbestimmungen [113]) aus Verträgen oder letztwilligen Verordnungen, welche das Eigenthum oder die Befugniß des Eigenthümers, über das Grundstück zu verfügen, beschränken, werden nur auf Antrag [114]) eingetragen. [115])

---

[113]) „Gemäß dem im § 30 ausgesprochenen Prinzip ist die Eintragung von Beschränkungen des Eigenthums von Amtswegen unter Abänderung des § 28 des Hypothekengesetzes vom 24. Mai 1853 aufgehoben. Zur Sicherung der Rechte der in einer letztwilligen Verfügung bedachten Person bestimmt der § 28 des Hypothekengesetzes vom 24. Mai 1853, daß die vom Besitzer vorgenommene Disposition ihrem Rechte nicht präjudizire, wenn sie dessen Eintragung innerhalb zweier Monate nach der Publikation der letztwilligen Verordnung nachsuche. Diese Bestimmung ist mit dem Glauben des Hypothekenbuchs nicht vereinbar und deshalb nicht übernommen." (Motive.) Nach § 11. des Gesetzes über den Eigenthumserwerb wirken die Beschränkungen auch ohne Eintragung gegen den, der sie kennt.

[114]) In dem Entwurfe hieß es statt „auf Antrag" nicht von Amtswegen. Vergl. Komm.-Ber. des Herrenh. S. 26.

[115]) Vergl. §§ 11. 13. 14. des Ges. über den Eigenthumserwerb, § 73 der Grundb.-Ordn. bezüglich der Voraussetzungen und der Nothwendigkeit der Eintragung. — Die weitgehenden Vorschriften der Hypotheken-Ordnung über die Eintragungen der Nebenbestimmungen und Verfügungsbeschränkungen von Amtswegen (§§ 84. 85. Tit. II.) sind bereits durch den § 28. des Ges. vom 24. Mai 1853 eingeschränkt. Auf eine Anfrage, wie es mit den Eintragungen von Amtswegen aus den vor der Gesetzeskraft der Hypotheken-Novelle bereits eingerichteten Urkunden zu halten sei, ist von dem Justizminister erwidert worden, wie es dem Richter zwar überlassen werden müsse, diese Frage in jedem einzelnen Falle nach seiner pflichtmäßigen Ueberzeugung zu beantworten. Der Justizminister nehme jedoch keinen Anstand, seine Ansicht dahin auszusprechen, daß eine Verpflichtung des Hypothekenrichters, aus Urkunden, die vor dem Erlasse des Gesetzes vom 24. Mai 1853 zu dem Grundakten gelangt seien, jetzt noch Offizial-Eintragungen der in Rede stehenden Art zu bewirken, nur in denjenigen Fällen vorhanden sei, wo die Sache sich schon vor dem Erlasse des Gesetzes in der Lage befunden, daß der Hypothekenrichter die Eintragung des Besitztitels und bei dieser Gelegenheit nach §§ 79 124. Tit. II. der Hypotheken-Ordnung zugleich ex officio die Eintragung der in den Erwerbungsurkunden enthaltenen Nebenbestimmungen hätten bewirken können und sollen. Dies schließe jedoch nicht aus, daß in andern Fällen den Betheiligten, für welche nach der früheren Gesetzgebung Offizial-Eintragungen zu bewirken gewesen sein würden, nach dem Ermessen des Hypothenrichters eine entsprechende kostenfreie Benachrichtigung ertheilt werden könne. Reskript vom 17. Februar 1854 (Just.-M.-Bl. S. 196). Indem die neue Grundbuch-Ordn. auch die im § 28 a. a. O. erwähnten Eintragungen von Amtswegen beseitigt hat, so wird bezüglich dieser vom 1. Oktober 1872 ab nach Analogie des Reskripts zu verfahren sein. — Vergl. § 73 der Grundb.-Ordn. — Anbelangend

§. 55. [116])

In den Fällen, in welchen der Erwerb des Eigenthums an

die Disliberationsfrist von zwei Monaten, welche in dem § 28 a. a. O. bezüglich der auf einer letztwilligen Verfügung beruhenden Beschränkungen festgestellt ist, so muß diese vom 1. Okt. 1872 ab als aufgehoben erachtet werden, so daß auch innerhalb der nächsten zwei Monate vorgenommene Dispositionen desjenigen, welcher durch die letztwillige Verordnung das Grundstück erworben hat, den Berechtigten nachtheilig sind, sofern der Erwerber die betreffende, nicht zur Eintragung gelangte Beschränkung nicht gekannt hat. § 11. d. Ges. über den Eigenthumserwerb.

[116]) a. Die K.-O. vom 31. Okt. 1831 (G.-S. 251) bestimmte bei der Suspendirung der Zwangs-Besitztitel-Berichtigung, daß die in der Hypotheken-Ordnung vorgeschriebene Einwirkung der Gerichte zum Zweck der Berichtigung des Besitztitels nur dann eintreten solle, wenn die Eintragung von dem Besitzer oder einem hypothekarischen Gläubiger oder einem sonst Berechtigten nachgesucht werde. Zu diesen „sonst Berechtigten" sind insbesondere der Subhastationsrichter (§ 79 der Subh.-Ordn. v. 15. März 1869) und nach der K.-O. v. 6. Okt. 1833 (G.-S. S. 124) die General- und Spezial-Kommissionen und die Gutsherrschaften, wenn sie auch nur die Entrichtung einer gutsherrlichen Abgabe zu fordern haben, zu rechnen. Das Verfahren selbst richtete sich nach den §§ 51. 52. Titel II. der Hypotheken-Ordnung und der letzterwähnten Kabinets-Ordre v. 6. Okt. 1833. — Dies Zwangsverfahren soll nun, soweit es überhaupt nach dem Gesetze über den Eigenthumserwerb noch Anwendung finden kann — d. h. in den Fällen des § 5 des gedachten Gesetzes — durch die §§ 55. 56. beibehalten werden und zwar sowohl für den Fall, daß sich der Erwerb vor dem Inkrafttreten des errichteten Gesetzes, als wenn derselbe sich nach diesem Zeitpunkte vollzogen hat. — Bericht der Komm. des Hauses der Abgeordn. 1870. S. 28.

b. „Da nach dem Gesetzentwurf über den Erwerb u. s. w. an Grundstücken bei Veräußerungen nur Derjenige Eigenthümer wird, welcher als solcher auf Grund einer Auflassung eingetragen worden, mithin ein nicht eingetragener Eigenthümer, wie nach bisherigem Rechte, nicht mehr anerkannt wird, so kann in diesen Fällen grundsätzlich ein Zwang zur Eintragung des Eigenthümers nicht mehr stattfinden; denn Niemand kann gezwungen werden, Eigenthum zu erwerben. Es giebt jedoch noch Fälle, wo nicht die Eintragung der Erwerbsakt ist, dieser sich vielmehr anderweitig vollzieht; insbesondere bei dem Erwerb durch Erbgang, bei der Enteignung durch die Besitzeinweisung, bei den Gemeinheitstheilungen; und endlich sind auch die Fälle noch zu beachten, wo nach dem bisherigen Rechte Jemand durch Vertrag und Tradition Eigenthümer geworden, sich aber nicht hat eintragen lassen. In allen diesen Fällen kann es unter Umständen nothwendig erscheinen, den nicht eingetragenen Eigenthümer zu zwingen, sich eintragen zu lassen, um die durch die Eintragung bedingten Handlungen bei dem Grundbuch gegen den Eigenthümer vornehmen zu können. Folgt der Eigenthümer dann der Aufforderung nicht, so muß ein Zwangsverfahren gegen ihn eintreten, welches im § 56 dem bestehenden Recht entsprechend normirt ist." (Motive.)

Grundstücken eine Auflassungserklärung des bisher eingetragenen Eigenthümers nicht voraussetzt, kann der Eigenthümer zur Eintragung seines Eigenthums angehalten werden, wenn

1) eine zuständige Behörde dieselbe erfordert,
2) wenn ein dinglich oder zu einer Eintragung Berechtigter dieselbe beantragt.

§. 56.

Wird von einem nach §. 55. hierzu Berechtigten die Eintragung des Eigenthümers beantragt, so hat der Grundbuchrichter den Eigenthümer unter Mittheilung des Antrages aufzufordern, binnen einer bestimmten Frist bei Vermeidung einer die Summe von 50 Thalern nicht übersteigenden Geldstrafe sich eintragen zu lassen.

Läßt derselbe die Frist fruchtlos verstreichen und bescheinigt auch nicht Hindernisse, welche einen ferneren Aufschub rechtfertigen, so setzt der Grundbuchrichter die Strafe fest und erneuert[117]) die frühere Aufforderung an ihn unter der Verwarnung, daß nach Ablauf der neuen Frist auf ferneres Andringen des hiervon zu benachrichtigenden Antragstellers im Wege der Zwangsvollstreckung[118]) die Eintragung seines Eigenthums werde herbeigeführt werden.

---

c. Vergl. Reskr. vom 28. Okt. 1832. Jahrb. Bd. 40. S. 483. — Koch (Hyp.-Ordn. S. 97. Anm.) ist der Ansicht, daß bezüglich der von der Ehefrau eingebrachten Grundstücke der Strafbefehl nach dem bisherigen Recht gegen den Ehemann erlassen und vollstreckt werden muß, weil die Besitztitel-Berichtigung bei denselben ein bloßer ihm gesetzlich obliegender Verwaltungsakt ist. Dieser Grund erscheint — abgesehen von den Fällen der Auflassung, um welche es sich hier überhaupt nicht handelt — auch jetzt noch zutreffend.

[117]) Für beide Aufforderungen kommen Kosten nicht zum Ansatz; hingegen wird für die Zwangsvollstreckung nach § 14. Nr. 2. des Tarifs zum Gesetz vom 10. Mai 1851 bis zur Höhe von 50 Thlr. liquidirt. Vergl. § 8. Nr. 4. des Tarifs zur Grundb.-Ordn.

[118]) Für das Zwangsverfahren ist § 9 der Verordnung vom 4. März 1834 (G.-S. S. 31) maßgebend. Derselbe lautet: „Soll eine Handlung geleistet werden, so steht dem Berechtigten, wenn der Verpflichtete es auf Exekution ankommen läßt, die Wahl zu, auf Leistung der Handlung durch den Verpflichteten zu bestehen, oder dieselbe auf dessen Kosten durch einen Dritten verrichten zu lassen. Er ist auch befugt, von der getroffenen Wahl wieder abzugehen und eine andere zu treffen. Dem Verpflichteten, welcher die Handlung innerhalb der in dem Urtel bestimmten Frist nicht geleistet hat, ist jedoch zuvor durch ein Mandat die Vollziehung der Handlung binnen einer Frist von wenigstens acht Tagen und höchstens vier Wochen aufzugeben. Dies Mandat

Bestreitet der Eigenthümer im Fall des §. 55. Nr. 2. das Recht des Antragstellers, so ist Letzterer zum Prozeßwege zu verweisen [119])

§. 57. [120])

Die Eintragung des Eigenthümers ist dem bisher eingetra-

---

muß die dem Berechtigten zustehenden Befugnisse ausdrücken und durch einen gerichtlichen Beamten insinuirt werden. Fordert der Berechtigte die Leistung durch den Verpflichteten selbst, und hängt solche nach dem Ermessen des Richters von dem Willen des Verpflichteten ab, so ist dieser durch Personalarrest von höchstens einjähriger Dauer dazu anzuhalten. Soll die Leistung durch einen Dritten geschehen, so hat der Richter den Betrag der dazu erforderlichen Kosten vorläufig zu bestimmen und von dem Verpflichteten einzuziehen."

Eines Mandats wird es im Falle des § 56 nicht mehr bedürfen, sofern die Frist in der erneuerten Aufforderung nach § 9 bemessen und dieselbe die Aufzählung der dem Berechtigten zustehenden Befugnisse enthält. Nach Maßgabe des § 56 — der einzige Fall, in welchem dem Grundbuchamt ein Gerichtszwang zusteht — ist auch in dem Falle des § 68 Nr. 1 — Eintragung des Bergwerkeigenthums — zu verfahren.

[119]) Vergl. Anm. 102 b. S. 76.

[120]) **a.** „Die Benachrichtigung des Eigenthümers und der Realberechtigten ist zweckmäßig und ersetzt ein Aufgebotsverfahren, was einige Gesetzgebungen anordnen. Es ist aber auch die Steuerbehörde wesentlich dabei interessirt, daß sie in fortlaufender Kenntniß von dem Wechsel der Eigenthümer erhalten wird. In denjenigen Fällen, wo nicht durch die Eintragung der Eigenthumserwerb bedingt ist, wird der Grundsteuer-Behörde die Benachrichtigung nach den bereits geltenden Vorschriften von den Gerichten und Notaren ertheilt. Bei diesen Vorschriften behält es auch neben § 57 das Bewenden." (Motive.)

b. Im Anschluß an § 426 des Anh. zur Allg. Ger.-Ordn. bestimmte § 4 der Deklar. vom 21. März 1835 (G.-S. S. 42), daß Richter und Notare, welche bei der Aufnahme oder Anerkennung eines Veräußerungsvertrages amtlich mitwirkten, verbunden seien, alle aus dem Hypothekenbuche ersichtlichen Gläubiger von der erfolgten Veräußerung in Kenntniß zu setzen. Das Verfahren ist durch die Instruktion vom 12. Juni 1835 (v. Kamptz, J.-B. Bd. 45. S. 510) geregelt. — Vergl. § 20 der Notar.-Ordn. vom 11. Juli 1845, Reskr. vom 2. Nov. 1840 (J.-M.-Bl. S. 350), Reskr. vom 11. Jan. 1842 (J.-M.-Bl. S. 26), Reskr. vom 11. November 1841 (J.-M.-Bl. 350. 351) und J.-M.-Bl. 1855. S. 194. — In Folge der §§ 1. 2. 7. des Ges. über den Eigenthumserwerb und § 48 der Grundb.-Ordn. müssen diese Bestimmungen in den Fällen, in welchen sich der Erwerb durch Auflassung vollzieht, für aufgehoben erachtet werden. Demgemäß hat auch der Regierungs-Kommissar in der Kommission d. H. der Abgeordneten 1870 (Bericht S. 29) die Erklärung abgegeben, „daß in den Fällen freiwilliger Veräußerung die in dem § 4 der Dekl. vom 21. März 1835 und der Instr. vom 12. Juni 1835 den Richtern und Notaren auferlegte Pflicht, alle aus dem Hypothekenbuche

genen Eigenthümer [121]) und den aus dem Grundbuch ersichtlichen dinglich Berechtigten, sowie der Grundsteuerbehörde [122]) und im Fall von Abzweigungen dem Landrath oder dem Magistrat [123])

---

ersichtlichen Gläubiger von der erfolgten Veräußerung in Kenntniß zu setzen, in Folge der zum Eigenthumserwerb nothwendigen Eintragung fortfallen und die gedachten Bestimmungen als aufgehoben erachtet werden müßten." Zweifelhaft kann nur erscheinen, ob in den Fällen des § 49 der Grundb.=Ordn., in denen ein Grundbuchblatt noch nicht angelegt ist und der Erwerb sich also durch Titel und Uebergabe vollzieht, die Mittheilung einer beglaubigten Abschrift des Vertrages noch erforderlich sein wird. Eine Benachrichtigung fällt auch in diesen Fällen fort. § 8 der Instr. vom 12. Juni 1835. — Die Ausführungsverf. v. 2. Septbr. 1872 bestimmt Art. 14: „Durch die im § 57 d. Grundbuch = Ordnung den Grundbuchämtern auferlegte Verpflichtung, die Steuerbehörde von der Eintragung eines Eigenthumsüberganges zu benachrichtigen, erledigt sich die bisherige Verpflichtung der Gerichte und Notare, von den vor ihnen errichteten Veräußerungsverträgen Mittheilung zu machen." Der motivirende Vordersatz kann nicht zutreffend erscheinen.

c. Bezüglich der Zustellung der Benachrichtigungen bestimmte die Instruktion vom 12. Juni 1835 im § 7:

„Den am Orte des Gerichts anwesenden Gläubigern ist diese Benachrichtigung gewöhnlichermaßen zu insinuiren. Bei Auswärtigen geschieht die Insinuation durch die Abgabe zur Post (§ 4 der Verordn. vom 4. März 1834, den Subhastationsprozeß betreffend).

Ist der Aufenthalt eines Gläubigers weder aus dem Vertrage, noch aus den Grundakten zu ersehen, so unterbleibt die Benachrichtigung.

Nicht eingetragene Gläubiger, Cessionarien oder Pfandinhaber haben auf eine Benachrichtigung keinen Anspruch."

Nach Maßgabe dieser Bestimmungen wird auch bei Zustellung der Benachrichtigungen nach § 57 zu verfahren sein. — Vergl. §§ 10. 19 der Subh.=Ordn. vom 15. März 1869.

[121]) Die Benachrichtigung an den Eigenthümer ist auch dann nothwendig, wenn er die Auflassungserklärung in Person abgegeben hat.

[122]) Art. 13 der Ausführ.=Verf. v. 2. Septbr. 1872 bestimmt: „Die in § 57 der Grundbuch=Ordnung vorgeschriebene Benachrichtigung der Steuerbehörde von der Eintragung eines Eigenthümers haben die Grundbuchämter nach dem in der Zusatzbestimmung des Herrn Finanz=Ministers vom 16. August d. J. angegebenenen Muster I. alljährlich zu Anfang des Monats Januar zu bewirken." — Anlage B. für die östlichen, Anl. D. für die westlichen Provinzen. — Die dort vorgeschriebene Liste der Eigenthumsveränderungen kann ihrer ganzen Einrichtung nach nur geführt werden, wenn die Titelblätter nach den Grundsteuerbüchern berichtigt sind. So lange und soweit dies nicht der Fall ist, werden die Listen in bisheriger Art fortzuführen und mitzutheilen sein.

[123]) Vergl. § 8 d. Ges. v. 3. Januar 1845 (Ges.=Samml. S. 25). Nach d. Ber. d. Herrenh. (S. 26) bleibt die Vorlegung der Zerstückelungs=Verträge den Interessenten überlassen und sind dieselben daher in beglaubigter Abschrift nicht mehr mitzutheilen.

bekannt zu machen.[124])

§. 58.

Wenn ein Grundstück, welches von einem eingetragenen Grundstück abgezweigt[125]) werden soll, auf ein anderes Blatt oder einen anderen Artikel zu übertragen ist, so muß das einzutragende Grundstück in der Auflassungserklärung nach dem Steuerbuch unter Beifügung eines beglaubigten Auszuges aus demselben und einer von dem Fortschreibungsbeamten beglaubigten Karte[126]), aus welcher die Größe des abgezweigten Grundstücks hervorgeht[127]), bezeichnet werden.[128])

---

[124]) Die Benachrichtigung des bisherigen Eigenthümers, der Grundsteuerbehörde, des Landraths oder des Magistrats bei Abzweigungen, unterliegen keinem besonderen Kostenansatze. § 7 des Kostentarifs.

[125]) „Die Vorschrift ist nothwendig, um die Uebereinstimmung des Grundbuchs mit dem Steuerbuche herbeizuführen. Sie hat einen Zusatz erhalten, welcher die Erhaltung der Uebereinstimmung des Steuerbuchs mit dem Grundbuch bei Parzellirungen bezweckt, bei welchen am leichtesten Verdunkelungen eintreten können. Es haben zwar schon einzelne Gerichte die Vorlegung einer Karte von den Interessenten verlangt und dieses Verfahren hat sich als zweckmäßig bewährt. Bisher waren aber die Interessenten nicht gesetzlich verpflichtet, die Karte beizubringen, und diese gesetzliche Pflicht soll durch § 58 eingeführt werden." (Motive.)

[126]) Die Kommission des Hauses der Abgeordneten berichtet: „Zu § 58 beantragte ein Mitglied die Streichung der Worte:

„und einer von den Fortschreibungsbeamten beglaubigten Karte, aus welcher die Größe des abgezweigten Grundstücks hervorgeht"

und bemerkte zur Rechtfertigung: Nach der Zurückführung der Grundbücher auf das Kataster müsse man bei den Parzellirungen unterscheiden, ob ein bereits der Größe und Lage nach in den Grundsteuerbüchern verzeichneter, also auch kartirter Flächenabschnitt abgezweigt, oder ob ein Theil eines Flächenabschnittes des Grundsteuerbuches abgetrennt werden solle. Nur in dem letzteren Falle sei eine neue Vermessung erforderlich. Auf Grund der Vermessungsakten erfolge dann die Berichtigung der Grundsteuerbücher und werde auch jede derartige Veränderung in die Flurkarten eingetragen. Werde also die Beibringung eines Auszuges aus dem Steuerbuche vorgeschrieben, so sei darin in allen Fällen die Parzelle so genau bezeichnet, daß ein Irrthum über die Grenzen und Lage derselben nicht eintreten könne und deshalb auch die Beibringung einer Karte, welche von vielen Gerichten bei dem Mangel der katastermäßigen Bezeichnung der Parzellen zur Zeit bei Parzellirungen erfordert werde, entbehrlich. Der Herr Regierungskommissar beantragte die Beibehaltung der beanstandeten Worte, durch welche einem in der Praxis fühlbar gewordenen Mangel Abhülfe gewährt werde. Die Kommission entschied sich für die Beibehaltung der Worte."

[127]) Nach dem Entwurfe sollte aus der beizubringenden Karte auch die

§. 59. [129])

Wenn ein Theil eines Grundstücks unbelastet auf einen

Größe des Restgrundstücks hervorgehen. Dies ist von der Kommission des Herrenhauses geändert. In dem Berichte heißt es: „Zu § 58 wurde darauf aufmerksam gemacht, daß bei der im § 4 verlangten Vermessung eine Karte nicht gefordert werde, eine solche aber hier verlangt sei. Es gehe dies jedenfalls insofern zu weit, als die Anfertigung einer Karte sich wohl für das abzuzweigende, nicht aber für das Restgrundstück rechtfertigen lasse, es müßte sonst z. B., wenn von einem Rittergute eine kleine Parzelle abgezweigt werde, das ganze Rittergut kartographirt werden, während es doch offenbar genüge, durch eine Karte die Parzelle festzustellen. Es wurde dies Monitum für richtig anerkannt und deshalb § 58 mit Weglassung der Worte: „und des Rest" angenommen, — so daß der Schluß lautet:

„aus welcher die Größe des abgezweigten Grundstücks hervorgeht."

[128]) **a.** Bei den Kollektivblättern nach Form. II. bildet jede Parzelle ein selbstständiges Grundstück und ist nach § 58 nur dann zu verfahren, wenn in Betreff eines dieser Grundstücke eine Theilung (Formveränderung) stattfindet. Bei dem Formular I. ist die Vorschrift des § 58 für jede Abzweigung maßgebend, ohne Rücksicht darauf, ob dadurch eine Aenderung der Flurkarte herbeigeführt wird oder nicht. Aus den zu a. mitgetheilten Motiven, dem daraus ersichtlichen Zwecke der Vorschrift und den Formularen ergiebt sich, daß die Beibringung des Auszuges aus dem Steuerbuche und der Karte auch erforderlich ist, wenn der Erwerb des Trennstückes sich nicht durch Auflassung, sondern auf andere Weise vollzogen hat. Dies nimmt auch Dernburg (a. a. O. S. 527) an.

b. Der § 58 findet Anwendung auf diejenigen Trennstücke, welche nach dem 1. October 1872 erworben werden. Wird mit dem Trennstücke ein neues besonderes Blatt angelegt, so kann das Formular I. oder II. gewählt und angewendet werden. So lange das Folium, von dem die Abschreibung erfolgt, nicht nach den Steuerbüchern berichtigt ist, erfolgt die Abschreibung auf bisherige Weise — durch einen Vermerk in I. Rubrik (Abtheilung) und geeigneten Falls auf dem Titelblatt. In Folge der späteren Berichtigung des Blattes nach den Steuerbüchern fallen diese Vermerke fort. (Anm. zu § 127 der Grundb.-Ordn.) Erfolgt eine Zuschreibung des Trennstücks, so ist es nicht angebracht, den Titel nach Formular I. und II. einzurichten, sondern es muß die Zuschreibung auch auf die bisherige Weise bewirkt werden. Erst dann, wenn sämmtliche Grundstücke des Blattes nach den Steuerbüchern auf dem Titel eingetragen, oder als Gutskomplex aufgeführt sind, erfolgt die Ab- und Zuschreibung bezüglich des Titels und der ersten Abtheilung nach Maßgabe des Gesetzes.

[129]) Der Paragraph ist von der Kommission des Herrenhauses eingeschaltet (vergl. Ber. S. 20) und in veränderter Fassung von der Kommiss. des H. d. Abgeordn. (vergl. Ber. S. 7. 8) angenommen. Die Ausnahmebestimmung (vergl. Anm. 18. S. 29) greift nur Platz, wenn

1. es sich um einen Theil eines Grundstücks (Parzellirung) handelt, bei Form. II. also ein Grundstück nur zum Theil (unter Aenderung der

Eigenthümer übergehen soll, dessen Grundbesitz im Grundbuch nicht verzeichnet zu werden braucht (§. 2.), so kann auf Verlangen des Erwerbers die im Anschluß an die Auflassung [130]) zu bewirkende Eintragung des Eigenthumsüberganges dadurch ersetzt werden, daß auf dem bisherigen Grundbuchblatt oder Artikel die Abschreibung des Theils mit Angabe des Sachverhältnisses [131])

Form) veräußert wird. Achilles a. a. O. S. 137. bemängelt die Einschränkung dieses Paragraphen auf Theile eines Grundstücks. „Wenn also — bemerkt derselbe — ein kleiner Landstreifen, der als selbstständiges Grundstück mit vielen anderen Aeckern in dem Artikel des Eigenthümers verzeichnet ist, von einer Eisenbahn-Gesellschaft erworben und dem Bahnkörper einverleibt wird, so soll der § 59 nicht zur Anwendung kommen. Es ist jedoch nach § 2 durchaus unerfindlich, wie anders als nach dem Prinzip des § 59 zu verfahren ist, wenn die Eisenbahn-Gesellschaft gegen die Anlegung eines Foliums für den von dem Artikel abgeschriebenen Landstreifen protestirt." Die Antwort ist einfach. Wenn die im § 2 der Grundbuch-Ordnung Benannten im Wege der freiwilligen Veräußerung ein Grundstück erwerben wollen, so kann sich nach §§ 1, 2 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb auch der Erwerb nur durch Eintragung vollziehen, sofern die Ausnahme des § 59 nicht vorliegt. Es kann somit von einem Proteste gegen die Anlegung eines Folii in dem vorausgesetzten Falle nicht Rede sein.

2. wenn der Erwerb in Folge freiwilliger Veräußerung (Auflassung) eintritt. And. Mein. Dernburg, a. a. O. S. 402. Derselbe hält auch dann, wenn im Wege der Expropriation oder einer anderen unfreiwilligen Erwerbsart Eigenthum übergegangen ist, nach Analogie dieser Bestimmung eine Abschreibung zulässig, ohne daß eine Zuschreibung folgen müsse. Ausnahme-Bestimmungen sind aber stricte zu interpretiren. (Anm. 8 b. S. 171.)
3. wenn die Parzelle, welche abzuschreiben ist, unbelastet ist, und zwar zur Zeit der Abschreibung. Es kann auch in diesen Fällen von der Bestimmung des § 64 Gebrauch gemacht werden.

[130]) Die Auflassung erfolgt in der gewöhnlichen (§ 2 d. Ges. über den Eigenthumserwerb) Form mit dem zusätzlichen Antrage — Verlangen — des Erwerbers. Daß — wie Dernburg a. a. O. S. 515 meint — die Auflassung in der Weise geschehen müsse, daß der Eigenthümer die Abschreibung des Trennstücks bewillige und der Erwerber sie unter Angabe des Sachverhältnisses beantragt, halte ich nicht für richtig, weil bei dieser Fassung der Wille, Eigenthum zu übertragen, nicht zum genügenden Ausdruck gelangt.

[131]) Die Abschreibung erfolgt in der Spalte „Abschreibungen" und, wenn beispielsweise von dem Eigenthümer des Gutes Schlebach, Form. I., die Parzelle „Flur Schlebach, Blatt 4. Nr. 421/2, Fichten, groß 60 Q.-Meter," an die evangelische Kirche zu Schlebach aufgelassen ist und auf Antrag dieser nur die Abschreibung erfolgen soll, etwa in folgender Form:

vermerkt wird. Dieser Vermerk hat die Wirkung der Eintragung des Eigenthumsüberganges.

§. 60.[132])

Wird von dem Grundstück, für welches ein Grundbuchblatt nach dem Formular I. angelegt ist, ein Theil oder ein Zubehörstück getrennt, so wird dasselbe auf dem Titel[133]) abgeschrieben, und daselbst zugleich vermerkt, auf welches Grundbuchblatt es übertragen wird.

§. 61.

Soll das abgeschriebene Stück einem anderen Grundstück als Zubehör[134]) zugeschrieben oder auf das Blatt eines anderen Grundstücks selbstständig übertragen werden, so wird die Zuschreibung oder Uebertragung auf dem Titel und in der ersten Abtheilung eingetragen.

§. 62.

Gehen alle auf einem Blatt nach Formular II. unter einem Artikel eingetragene Grundstücke auf einen neuen Eigenthümer über, so wird für diesen ein neuer Artikel angelegt und der alte

---

Ein Theil der Parzelle „Fichten" (Art., Größe, Reinertrag) ist der evangelischen Kirche am . . . . aufgelassen und hier ohne Uebertragung auf ein anderes Blatt des Grundbuchs abgeschrieben am . . . .

In analoger Weise ist bei Formular II., jedoch unter Berücksichtigung des § 63, zu verfahren.

[132]) Die §§ 58. (59) 60 ff. regeln das Verfahren bei Ab- und Zuschreibungen von Trennstücken. Dasselbe weicht von den Vorschriften der §§ 35 bis 40, Tit. I. Hyp.-Ordn. und § 91, Tit. II. a. a. O. nicht wesentlich ab; jedoch fällt der Versuch eines Regulatives, sowie die Eintragung einer Protestation für den Parzellenerwerber von Amtswegen fort.

[133]) Die Abschreibung erfolgt, wie das Formular I. zeigt, unter Angabe des — bisherigen — Artikels der Grundsteuermutterrolle, der Größe und des Reinertrages, bezw. Nutzungswerthes.

Ein Vermerk über die Abschreibung in der ersten Abtheilung ist nicht mehr erforderlich. Die Entwerthung des Grundstücks durch das Ausscheiden der Parzelle kann nur aus der Größe, dem Reinertrage oder Nutzungswerthe des abgeschriebenen Trennstücks entnommen werden, da der Verkaufspreis nicht vermerkt wird.

[134]) Die Worte „als Zubehör" sind von der Kommission des Herrenhauses eingeschaltet, um „die Fälle der Zuschreibung als Zubehör und der selbstständigen Uebertragung eines Grundstücks auf das Blatt eines anderen scharf zu scheiden." Vergl. § 13 der Grundb.-Ordn. §§ 32. 33 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb Anm. 140. S. 101.

geschlossen, nachdem sämmtliche noch gültige Eintragungen des letzteren auf den neuen übertragen worden sind.[135])

§. 63.

Die Abschreibung eines einzelnen Grundstücks, welches nach Formular II. eingetragen ist, wird in der betreffenden Spalte der ersten Abtheilung mit der Angabe, wohin es übertragen worden ist, vermerkt. Ein auf dem Artikel verbleibender Rest wird in der ersten Abtheilung am Schluß mit der früheren laufenden Nummer und dem Zusatz eines Buchstabens eingeschrieben.[136])

§. 64.

Der Erwerber eines Trennstücks kann noch vor der Auflassungserklärung des Veräußerers mit dessen Zustimmung die Eintragung eines vorläufigen Vermerks der erfolgten Veräußerung beantragen. Ohne Zustimmung des Veräußerers ist die Eintragung des Vermerks nur auf Ersuchen des Prozeßrichters statthaft. Der Vermerk wird in der zweiten Abtheilung eingetragen und bei der Abschreibung des Trennstücks von Amtswegen gelöscht.[137])

---

[135]) Für die Eintragung eines Besitzwechsels bietet die Spalte: „Zeit und Grund des Erwerbes" keinen Raum; deshalb muß die Anlegung eines neuen Blattes erfolgen. Vergl. Ber. d. Komm. d. Herrenh. S. 27 und über das Formular II. die Anm. zu §§ 4. 6. der Grundbuch-Ordnung.

[136]) Vergl. Formular II. Abth. I. No. 3 und 8.

[137]) **a.** Ein „vorläufiger Vermerk der erfolgten Veräußerung" würde an und für sich nur die Kenntniß eines Titels bewirken, der nach § 4 des Ges. über den Eigenthumserwerb einem späteren Erwerber nicht entgegenstehen würde. Durch die Eintragung erhält der Titel dingliche Wirkung; es empfiehlt sich jedoch, den Vermerk ausdrücklich als Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung oder Eintragung des Eigenthumsüberganges (§ 8 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb) einzutragen, z. B.:

> Vormerkung zur Erhaltung des Rechts auf Auflassung für N. N. bezüglich der durch Vertrag vom ..... erkauften Parzelle von ..... Ar. Eingetragen am ....

Zur Eintragung dieser Vermerke ist die vorherige Beibringung eines Auszuges aus dem Steuerbuche und der Karte (§ 58) nicht erforderlich, Lage und Größe des Trennstücks jedoch möglichst genau anzugeben. Die Zulässigkeit des Vermerks läßt sich schon aus § 8 d. Ges. über den Eigenthumserwerb herleiten (Ber. d. Komm. d. H. d. Abg. 1870. S. 30).

b. Der § 6 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 bestimmt, daß jeder Erwerber eines Trennstücks verpflichtet sei, seinen Besitztitel zu berichtigen. Diese Bestimmung muß für aufgehoben angesehen werden; in den Fällen freiwilliger

§. 65.

Haften auf dem Hauptgut oder auf dem ganzen Grundstück Lasten und Schulden, so wird das Trennstück frei von solchen abgeschrieben, wenn

entweder nach gesetzlicher Vorschrift das Trennstück frei von Lasten und Schulden aus dem Verbande des Hauptgutes ausscheidet,

oder die Berechtigten das Trennstück aus der Mithaft entlassen.[138])

§. 66.

Scheidet das Trennstück nicht aus der Mithaft mit dem Hauptgut aus, so werden die Lasten und Schulden auf das Blatt oder den Artikel des Trennstücks von Amtswegen übertragen. In Betreff der Lasten wird hierbei nach §. 93. des Gesetzes vom 2. März 1850. in dessen Geltungsbereich verfahren. Die hiernach erforderliche Vertheilung der Reallasten ist bei der Auseinandersetzungsbehörde zu beantragen.[139])

Veräußerung erfolgt die Eintragung nach Abgabe der Auflassungserklärung und ist jedes Zwangsverfahren dadurch ausgeschlossen (vergl. §§ 55. 56); hat sich der Erwerb eines Trennstücks auf andere Weise vollzogen, so kann ein Zwangsverfahren des Grundbuchrichters nicht für zulässig erachtet werden, weil nach § 30 nicht mehr von Amtswegen zu verfahren ist. (§§ 55. 56.)

c. Bezüglich der Kosten des Vermerks vergl. Anmerk. zu § 1 des Kosten-Tarifs.

[138]) **a.** Nach gesetzlicher Vorschrift scheiden Trennstücke frei von Lasten und Schulden aus dem Verbande des Hauptguts:

1. in den Fällen des § 71 der Grundb.-Ordn.;
2. bei Abtretung von Grund und Boden zu Chausseen und Flußbaüten und zur Anlegung von Eisenbahnen, vergl. die in der Anm. zu § 51 d. Ges. über den Eigenthumserwerb u. s. w. angegebenen Gesetze;
3. bei Gemeinheitstheilungen, soweit Aequivalente an deren Stelle treten. Vergl. die Allegate zu § 51 a. a. O.

b. Des Versuches eines Regulatives (§ 91. Tit. 2. Hypoth.-Ordn. Reskr. v. 3. November 1839 (Just.-Min.-Bl. S. 365) bedarf es Seitens des Grundbuchrichters nicht mehr. Die Exnexuations-Erklärungen sind in beglaubigter Form Seitens der Interessenten beizubringen.

c. In der Vorlage von 1869 stand in der letzten Zeile vor Berechtigten „eingetragenen". Die Kommission d. H. d. Abgeordn. hat das letzte Wort gestrichen, „um der Annahme vorzubeugen, daß die erfolgte Umschreibung der Forderung auf den Namen des Gläubigers die nothwendige Voraussetzung der Exnexuationserklärungen sei." (Bericht 1870. S. 30.)

[139]) **a.** Der § 93 des für den ganzen, damaligen Umfang der Monarchie,

§. 67.

Gehen die Lasten und Schulden ungetheilt auf das Trennstück über, so wird dies bei den betreffenden Posten in der Spalte „Veränderungen" auf dem bisherigen Grundbuchblatt oder Artikel bemerkt, und die dinglichen Verbindlichkeiten werden auf das neue Blatt oder den neuen Artikel in die entsprechende Abtheilung übertragen.[140])

§. 68.

Gehen die Lasten und Schulden antheilsweise über, so wird der auf das Trennstück fallende Antheil auf das Blatt oder den Artikel des letzteren übertragen und auf dem des Stammgrundstücks gelöscht.

§. 69.

Uebernimmt der Erwerber des Trennstücks die Lasten und

---

mit Ausnahme der auf dem linken Rheinufer belegenen Landestheile, erlassenen Gesetzes vom 2. März 1850 (Ges.-Samml. S. 77 ff.) lautet:

„Wenn bei Zerstückelung von Grundstücken die darauf haftenden, den Bestimmungen des § 64 unterliegenden Reallasten weder durch Kapital, noch nach den Vorschriften des Gesetzes vom heutigen Tage über Errichtung von Rentenbanken abgelöst werden, so bleiben für solche Reallasten das Hauptgrundstück und die Trennstücke in solidum verhaftet.

Dagegen ist der Berechtigte hinsichtlich solcher Renten, welche den Bestimmungen des § 64 nicht unterliegen (§§ 53 bis 55, 65, 66 und 91) verpflichtet, sich eine Vertheilung dieser Renten auf die Trennstücke nach Verhältniß des Werthes derselben gefallen zu lassen.

Er ist jedoch zu fordern berechtigt, daß diejenigen Rentenbeträge, welche nach der Vertheilung jährlich unter vier Thaler betragen, durch Kapitalszahlung Seitens des Pflichtigen abgelöst werden.

Der § 2 des Edikts vom 14. Sept. 1811 wegen Beförderung der Landeskultur und der § 2 des Gesetzes vom 18. Juni 1840 über die, den Grundbesitz betreffenden Rechtsverhältnisse im Herzogthum Westfalen (Ges.-S. 1840. S. 153), soweit er diesen Bestimmungen entgegen ist, werden aufgehoben."

b. Der Antrag auf Vertheilung der Reallasten muß Seitens der Betheiligten gestellt werden. (Vergl. Ber. d. Komm. d. Herrenh. S. 28). Es kommen außer dem § 93 a. a. O. auch die betreffenden Bestimmungen der Parzellirungsgesetze vom 3. Januar 1845, vom 24. Febauar 1850 und vom 24. Mai 1853 in Betracht.

[140]) **a.** Diese Eintragungen in der Spalte „Veränderungen" auf dem bisherigen Grundbuchblatt oder Artikel (Beispiele im Formular II.) werden auf den Urkunden nicht vermerkt. § 70. Dies bildet eine Ausnahme von der Vorschrift des § 129.

b. Ueber die Form beziehungsweise Reihenfolge der Uebertragungen vergl. Anmerk. 87. b. S. 224.

Schulden unter Zustimmung der Berechtigten allein, so werden dieselben auf dem Blatt oder Artikel des Stammgrundstücks gelöscht und auf das Blatt oder den Artikel des Trennstücks vollständig übertragen.[141])

§. 70.

Die Entlassung des Trennstücks aus der Mithaft, sowie die alleinige oder antheilsweise Haftung des Trennstücks wird auf den Hypothekenurkunden und Grundschuldbriefen vermerkt.[142])

§. 71.

Der Grundbuchrichter hat einzelne Theile oder Zubehörstücke des Grundstücks ohne Einwilligung der Lehns- oder Familienfideikommiß-Berechtigten, der Hypotheken- und Grundschuldgläubiger oder anderer dinglich Berechtigter unbelastet abzuschreiben oder den Umtausch gegen andere Grundstücke zu vermerken, wenn die Unschädlichkeit der Veräußerung oder des Austausches für diese Berechtigten von der zuständigen Auseinandersetzungsbehörde oder bei landschaftlich beliehenen Grundstücken von der Kreditdirektion bezeugt wird.[143])

---

[141]) Die Nothwendigkeit der Löschung auf dem Stammgrundstück ergiebt sich aus § 42 d. Ges. über den Eigenthumserwerb. Die Vorlage von 1868 ordnete die Löschung „von Amtswegen“ an, die Kommission strich aber diese Worte, weil sie zu der Annahme verleiten könnten, daß die Löschung, ohne daß den sonstigen Erfordernissen genügt sei, erfolgen dürfe. (Ber. 1870. 31.)

[142]) Wenn die Forderungen ungetheilt auf das Trennstück übertragen werden, ist die Beibringung der Dokumente oder ein Vermerk auf denselben nicht nothwendig. (Ber. der Kommiss. d. H. d. Abgeordn. 1870. S. 30. 31.) In den anderen Fällen sind die Dokumente Seitens der Interessenten beizubringen.

[143]) **a.** Die Fassung der Regierungsvorlage ist durch den Beschluß der Kommission des Herrenhauses geändert. Es heißt in dem Berichte: „Zu § 71 wurde die Befürchtung ausgesprochen, daß die Bestimmungen des bisherigen Rechts durch den Paragraphen für beseitigt erachtet werden könnten. Auch sei es bedenklich, daß hier eine materielle Vorschrift gegeben werde, während es sich doch nur darum handle, unter welchen Voraussetzungen der Grundbuchrichter in dem Falle, von welchem hier die Rede sei, die Abschreibung vorzunehmen habe. Der Regierungskommissar bemerkte, daß der Paragraph für die alten Provinzen nur das bisherige Recht erhalte, indem die Unschädlichkeits-Atteste der Auseinandersetzungsbehörden und Kredit-Direktionen nach wie vor nach den bisherigen Gesetzen ertheilt werden müßten. — Nur für die neuen Provinzen enthalte das Gesetz eine neue allgemeine Vorschrift und bedürfe deshalb des materiellen Inhalts. Es wurde entgegnet, daß dann die Vorschrift nicht für vollständig erachtet werden könne, weil doch dann für die

neuen Provinzen zugleich die Bedingungen gesetzlich festgestellt werden müßten, unter welchen dergleichen Unschädlichkeits-Atteste zu ertheilen wären."

Auf Grund dieser Erörterung wurde die jetzige Fassung adoptirt.

b. Die betreffenden Gesetze lauten:

I. Gesetz vom 3. März 1850, betreffend den erleichterten Abverkauf kleiner Grundstücke. (Ges.-S. S. 145.)

„Wir ꝛc. verordnen, mit Zustimmung beider Kammern, für den ganzen Umfang der Monarchie, mit Ausnahme der auf dem linken Rheinufer belegenen Landestheile, was folgt:

§ 1. Jeder Grundeigenthümer, so wie jeder Lehns- und Fideikommißbesitzer ist befugt, einzelne Gutsparzellen gegen Auferlegung fester, nach den Vorschriften der Ablösungs-Ordnung ablösbarer Geldabgaben oder gegen Feststellung eines Kaufgeldes auch ohne Einwilligung der Lehns- und Fideikommißberechtigten, Hypotheken- und Realgläubiger zu veräußern, sofern bei landschaftlich beliehenen Gütern die Kreditdirektion, bei anderen die Auseinandersetzungs-Behörde bescheinigt, daß die Abveräußerung den gedachten Interessenten unschädlich sei.

§ 2. Ein solches Unschädlichkeitszeugniß darf nur ertheilt werden, wenn das Trennstück im Verhältniß zu dem Hauptgute von geringem Werth und Umfang ist, und wenn die auferlegte Geldabgabe oder das verabredete Kaufgeld den Ertrag oder den Werth des Trennstücks erreicht.

§ 3. Das veräußerte Trennstück scheidet aus dem Realverbande des Hauptgutes, zu welchem dasselbe bis dahin gehört hat, aus, und die demselben auferlegte Geldabgabe, sowie das verabredete Kaufgeld treten in Beziehung auf die Lehns- und Fideikommißberechtigten, Hypotheken- und Realgläubiger des Hauptgutes an die Stelle des Trennstücks.

§ 4. Hinsichtlich der Verwendung der festgesetzten Kaufgelder in das Hauptgut kommen die gesetzlichen Vorschriften über die Verwendung der Ablösungs-Kapitalien zur Anwendung.

§ 5. Alle Bestimmungen, welche den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes entgegenstehen oder sich mit denselben nicht vereinigen lassen, werden außer Kraft gesetzt."

2. Gesetz, betreffend die Abänderung des Gesetzes vom 13. April 1841 über den erleichterten Austausch einzelner Parzellen von Grundstücken. Vom 27. Juni 1860. (Ges.-S. S. 384.)

„Wir ꝛc. verordnen, mit Zustimmung beider Häuser des Landtages der Monarchie, für deren ganzen Umfang, mit Ausnahme der zum Bezirke des Rheinischen Appellationsgerichtshofes gehörigen Landestheile, der Hohenzollernschen Lande und des Jadegebiets, was folgt:

§ 1. Das Gesetz vom 13. April 1841 über den erleichterten Austausch einzelner Parzellen von Grundstücken (Gesetz-Sammlung für das Jahr 1841. S. 79) wird hierdurch aufgehoben. An dessen Stelle treten nachstehende Bestimmungen.

§ 2. Jeder Grundeigenthümer, sowie jeder Lehns- und Fideikommißbesitzer, ist befugt, einzelne Gutsparzellen gegen andere Grundstücke auch ohne Einwilligung der Lehns- und Fideikommißberechtigten, Hypotheken-

§. 72.

Grundbuchblätter oder Artikel werden geschlossen, wenn sämmtliche darauf eingetragene Grundstücke abgeschrieben sind.[144—146])

---

und Realgläubiger, zu vertauschen, sofern bei landschaftlich beliehenen Gütern die Kreditdirektion, bei anderen die Auseinandersetzungsbehörde bescheinigt, daß der Tausch den gedachten Interessenten unschädlich sei.

§ 3. Ein solches Unschädlichkeitsattest darf nur ertheilt werden, wenn die abzutretende Parzelle, im Verhältniß zu dem Gute, von welchem sie abgetreten werden soll, von geringem Werthe und Umfange ist und das letztere durch den Tausch an Werth nicht verliert.

Sind diese Bedingungen bei dem einen der beiden Güter, zwischen denen der Austausch bewirkt werden soll, vorhanden, bei dem andern aber nicht, so ist nur bei jenem das gegenwärtige Gesetz anzuwenden, für das andere bleibt es bei den allgemeinen Gesetzen, nach welchen die Einwilligung der einzelnen Real-, Lehns- und Fideikommißberechtigten ꝛc. erforderlich ist.

§ 4. Wenn der Werth der abzutragenden Parzelle mehr beträgt als der Werth des einzutauschenden Grundstücks, so ist eine Ausgleichung durch Kapitalzahlung zulässig.

Hinsichtlich der Verwendung solcher Kapitalien in das Hauptgut kommen die gesetzlichen Vorschriften über die Verwendung der Ablösungskapitalien zur Anwendung.

§ 5. Die abgetretene Parzelle scheidet aus dem Realverbande des Gutes, zu welchem solche bis dahin gehört hat, aus und das eingetauschte Grundstück tritt in Beziehung auf die Lehns- und Fideikommißberechtigten, Hypotheken- und Realgläubiger, an die Stelle der abgetretenen Parzelle.

§ 6. Alle Bestimmungen, welche mit den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes in Widerspruch stehen, oder sich mit denselben nicht vereinigen lassen, werden außer Kraft gesetzt."

c. Bezüglich der Bergwerke vergl. § 68 Nr. 2 d. Ges. über den Eigenthumserwerb und Anmerkung S. 128.

[144]) Die Schließung der Grundbuchblätter und Artikel erfolgt dadurch, daß auf dem Titel und in jeder Abtheilung ein desfallsiger Vermerk, als:

Dieses Blatt ist geschlossen. Eingetragen am . . . . .

gesetzt und sämmtliche Eintragungsvermerke roth unterstrichen werden. Der Vermerk auf dem Titel (nicht mehr der Vermerk in der I. Abtheilung) muß zugleich ergeben, wohin die Grundstücke des Blattes oder der Artikel übertragen sind. (Vergl. Art. 2 Nr. 5 der Instr. v. 3. Aug. 1853.)

[145]) In der Kommission des Haus. d. Abgeordn. von 1870 wurden von einer Seite die Vorschriften über die Eintragung als Eigenthümer, welche mit diesem Paragraphen abschließen, nicht für erschöpfend und nähere Bestimmungen für die Fälle der Subhastation, der Enteignung, der Gemeinheitstheilung, der Regulirung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse und der Landabfindung bei Ablösung von Reallasten für nothwendig erachtet. Die in dieser Richtung gestellten Anträge sind jedoch zurückgezo-

gen, indem der Antragsteller der Entgegnung beitrat, daß diese Fälle, da sie die Requisition einer Behörde zur Voraussetzung haben, sich durch die allgemeine Bestimmung des § 41 regeln. (Ber. S. 32.) Dem Antrage des Berechtigten, in dem Ersuchen auf Eintragung gleichzeitig die Eintragung des Erwerbsgrundes und des Erwerbspreises zu beantragen, werden die betreffenden Behörden mit Rücksicht auf § 1, A. 1 und § 3, C. 2 des Kosten-Tarifs entsprechen müssen.

[146]) Homagial-Eid. Bericht der Kommission d. Hauſ. d. Abgeordn. 1870: „Von einem Mitgliede ist in der Kommission die Frage angeregt worden, ob die Bestimmung über den Homagial-Eid auch noch ferner in Kraft bleiben und im Falle der Nothwendigkeit der Ableistung dieser der Eintragung als Eigenthümer vorhergehen müsse.

Der Herr Regierungs-Kommissar gab auf diese Anfrage die Erklärung ab, daß der Homagial-Eid überhaupt nur bei dem Erwerbe eines Ritterguts zu leisten und die Nothwendigkeit der Ableistung nach den „Gesetzen und Verfassungen einer jeden Provinz" zu beurtheilen sei. (§ 63 Tit. II. der Hypotheken-Ordn.) Das Königliche Ober-Tribunal habe in der Rechtsprechung angenommen, daß der Homagial-Eid auch noch nach Einführung der Verfassung gefordert werden könne, was aber vielfach bestritten werde. (Bericht der Justiz-Kommission des Hauses der Abgeordneten 1863.)

Was nun die Frage anbelange, ob die Leistung des Homagial-Eides die nothwendige Voraussetzung der Eintragung als Eigenthümer sei, so herrsche in dieser Hinsicht zur Zeit ebenfalls eine verschiedene Auffassung. Ein früheres Ministerial-Reskript verneine diese Frage und sei das Appellations-Gericht zu Glogau in dem Beschlusse vom 8. Januar 1867 (Hinschius, Zeitschrift für Gesetzgebung u. s. w. Bd. 1. S. 401) für die Lausitz und Schlesien dieser Ansicht beigetreten; hingegen habe das Appellationsgericht zu Bromberg sich für die entgegengesetzte Meinung erklärt. Im Jahre 1868 habe die Staatsregierung auch die Frage, ob ein Ausländer vor der Besitztitel-Berichtigung den Huldigungseid zu leisten habe, verneint. In der jetzt vorliegenden Grundbuch-Ordnung sei des Homagialeides nicht erwähnt. Wenn nun daraus auch nicht zu folgern sei, das die bisherigen Bestimmungen aufgehoben, so sei doch die Eintragung als Eigenthümer im Falle einer freiwilligen Veräußerung von der Leistung nicht mehr abhängig, weil diese erst die Pflicht zur Leistung — den Uebergang des Eigenthums — begründe; in den Fällen des Erwerbes auf andere Art müsse die Frage nach den bestehenden Gesetzen beurtheilt werden und erscheine eine besondere Bestimmung für diesen Fall um so mehr entbehrlich, als diese Frage für das Fortbestehen des Homagial-Eides überhaupt im Staatsministerium zur Beurtheilung und Beschlußfassung zu stellen beabsichtigt werde." — So lange somit die Pflicht zur Ableistung des Homagial-Eides nicht aufgehoben ist, wird derselbe den provinzialrechtlichen Bestimmungen gemäß — in Fällen freiwilliger Veräußerung stets nach der Eintragung als Eigenthümer — zu erfordern sein. Die von den Erwerbern der Grundstücke zu leistenden Homagial-Eide werden von derjenigen Behörde, welche das Hypothekenbuch führt — also nach Beseitigung des privilegirten Gerichtsstandes (§ 9 d. Verordn. vom 2. Januar 1849) vom 1. Oktober 1872 ab von den Grundbuchämtern abgenommen. V. v. 26. Dezember 1808 § 2 Litt. f.

(Rabe, Bd. 9. S. 469.) Ueber das Verfahren verordnet die Allgemeine Verfüg. des Just.-M. vom 18. Dezember 1810 (Rabe, Bd. 10. S. 493) Folgendes:

„Um den Differenzen zuvorzukommen, welche wegen der Abnahme der Homagial- und Unterthänigkeits-Eide hie und da zwischen den Landeskollegien enstanden sind, wird, nach vorhergängiger Uebereinkunft der Ministerien der Justiz und des Innern, mit Beziehung auf den § 2 der Verordnung wegen verbesserter Einrichtung der Provinzial-, Polizei- und Finanzbehörden, vom 26. Dezember 1808 hierdurch Folgendes festgesetzt:

1) Homagial- oder Huldigungseide, wobei es auf Leistung der Unterthänigkeitspflicht der Besitzer adeliger und unter unmittelbarer Gerichtsbarkeit der Obergerichte stehender Güter, oder der Successionsberechtigten dazu, an-ankommt, werden bei dem Obergerichte der Provinz geleistet. Ebenso, wenn die Besitzer dieser Güter Prälaten, oder geistliche Personen, oder geistliche, oder weltliche Korporationen sind.

2) Lehnseide, der weltlichen und geistlichen Thronlehnsbesitzer, und der Bischöfe, werden in die Hände des Königl. Staatskanzlers, oder des, von demselben dazu zu ernennenden Kommissarius geleistet, nach der Verordnung über die veränderte Verfassung aller obersten Staatsbehörden vom 27. Oktober d. J.

3) Die Lehnseide aller und jeder andern Vasallen, auch der Lehen besitzenden Korporationen aller Art, werden vor dem Oberlandesgerichte geleistet und begreifen allemal den Unterthänigkeitseid mit.

4) Huldigungs- und Unterthänigkeitseide, welche Besitzer von Grundstücken unter Stadt- und Amtsgerichtsbarkeit, überhaupt unter der Gerichtsbarkeit von Untergerichten, leisten, werden im kompetenten Foro rei sitae geleistet.

5) Dagegen leisten Prälaten, Kapitel, Klöster, Geistliche, die nicht als Gutsbesitzer, sondern ratione officiorum et beneficiorum, Huldigungs- oder Unterthänigkeitseide zu leisten haben, künftighin solche Eide, nach erhaltener Königlicher Nomination oder Königlichem Placet, vor den Regierungen, und kommen nicht eher zu irgend einem Genuß.

6) Städtische Kommunen, als solche (nicht als Gutsbesitzer), und deren Deputati, leisten den Huldigungs- oder Unterhänigkeitseid vor den Regierungen.

7) Da in dem Formular des Huldigungs- oder Unterthänigkeitseides in den verschiedenen Provinzen noch Verschiedenheiten vorkommen, so wird das beiliegende verbesserte Formular als allgemeine Norm vorgeschrieben, wobei es sich jedoch von selbst versteht, daß unter Protestanten und Katholiken ein Unterschied der Bindeformel zu beobachten ist.

Vorhaltung der Unterthänigkeitspflicht.

Ihr sollet huldigen, geloben und zu Gott dem Allwissenden und Allmächtigen schwören einen leiblichen Eid, und thun eine rechte Erbhuldigung, daß Ihr Seiner jetzt regierenden Königl. Majestät, Herrn Friedrich Wilhelm, Könige von Preußen, Unserm Allergnädigsten Herrn, und Dero männlichen Descendenz, auch ganzem Königl. Hause, in der bestimmten Successionsordnung von Unterthänigkeits wegen, treu und gehorsam sein, Sr. Königl. Majestät Nutzen und Bestes suchen und befördern, Nachtheil und Schaden verhüten und abwenden,

3. Verfahren bei Eintragungen in der zweiten und dritten Abtheilung.

§. 73.

Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigenthümers[147]), sowie auf einem privatrechtlichen Titel beruhende dingliche Rechte[148]), welche an dem Tage, wo dieses Gesetz in Kraft tritt,

---

und alles das thun wollt, was ein getreuer Unterthan seinem Erb- und Landesherrn zu thun schuldig und verpflichtet ist.

Worte des Eides.

„Ich ꝛc. huldige, gelobe und schwöre zu Gott dem Allwissenden und Allmächtigen, einen leiblichen Eid,

daß ich alles und jedes, was mir jetzt vorgelesen worden, und ich wohl verstanden habe, fest und unverbrüchlich halten will, getreulich, ohne alle Gefährde.

So wahr mir Gott helfe um Christus willen."

Vergl. ferner a. Reskr. vom 6. Febr. 1812 (v. Kamptz, J.-B. Bd. 2. S. 194, betreffend die Förmlichkeiten bei den Huldigungseiden der Juden. — Gesetz, betr. die Eide der Juden vom 15. März 1869 (G.-S. S. 484); b. Reskr. vom 24. Nov. 1812 (Leman, über den Huldigungseid. Insterburg 1815. S. 30), nach welchen Unterthanen, die den Huldigungseid schon geleistet haben, ihn nicht nochmals zu leisten brauchen; c. Reskr. vom 28. Juli 1834 und K.-O. vom 17. Juli 1834 (v. Kamptz, J.-Bd. 44, S. 105), nach welchen Beamte außer dem Diensteide einen besonderen Huldigungseid nicht zu leisten haben (vergl. jedoch Koch, Hyp.-Ordn. Anmerk. 84. S. 103); d. Reskript vom 14. Februar 1842 (J.-M.-Bl. S. 79). Der Huldigungseid ist bald nach dem Erwerbe und nicht erst bei der Eintragung als Eigenthümer zu leisten; e. Reskr. v. 11. Sept. 1839 (J.-M.-Bl. S. 311), betr. die Stempelfreiheit.

[147]) Der Paragraph steht bezüglich der Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigenthümers mit dem § 11 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb nicht im Einklange. Der Widerspruch ist nicht unbeachtet geblieben, jedoch sind die Anträge, welche die Uebereinstimmung durch eine anderweitige Fassung herbeiführen wollten, abgelehnt (Komm.-Ber. des Hauses der Abgeordneten von 1870. S. 33. 34 u. von 1872. S. 11), insbesondere auch die Fassung der Regierungsvorlage dem abweichenden Beschlusse des Herrenhauses gegenüber wiederhergestellt. Es ist daher anzunehmen, daß Beschränkungen des Verfügungsrechts des Eigenthümers, welche am 1. Okt. 1872 ohne Eintragung rechtsgültig bestehen, nur im Falle der Eintragung bis zum 1. Okt. 1873 gegen Dritte wirksam sind, mögen dieselben die Beschränkung gekannt haben oder nicht.

[148]) **a.** Was die auf einem privatrechtlichen Titel beruhenden dinglichen Rechte betrifft, so bezieht sich die Bestimmung blos auf diejenigen derartigen Rechte, welche nach § 12 des Ges. über den Eigenthumserwerb der Eintragung behufs ihrer Wirksamkeit gegen Dritte überhaupt bedürfen; diejenigen ding-

ohne Eintragung rechtsgültig bestehen, müssen bis zum 1. Oktober 1873 eingetragen werden, widrigenfalls sie dritten Personen gegenüber nicht geltend gemacht werden können.

§. 74.

Die Eintragung der Familienfideikommiß-Eigenschaft kann nur auf Ersuchen der Fideikommißbehörde erfolgen.[149])

---

lichen Rechte, welche der Eintragung nicht bedürfen, werden durch die Ausschlußfrist nicht betroffen. (Ziebarth, a. a. O. S. 88.) Es versteht sich übrigens von selbst, daß wenn bis zum 1. Okt. 1873 die definitive Eintragung des Rechts z. B. wegen prozessualischer Weiterungen nicht bewirkt werden kann, eine bis dahin eingetragene Vormerkung nicht nur das Recht auf definitive Eintragung, sondern auch die Wirksamkeit gegen Dritte hier wie sonst erhält. (Förster, Grundbuchrecht, S. 110.) Das Recht auf Eintragung kann nach dem 1. Okt. 1873 nicht mehr geltend gemacht werden, auch nicht dem bis dahin Verpflichteten gegenüber. Die Berechtigten haben daher Sorge zu tragen, daß die Eintragung ihrer Rechte innerhalb der Ausschlußfrist erfolgt; demgemäß sind auch Seitens der Behörden bereits mehrfach entsprechende Anordnungen ergangen.

b. Was unter einem privatrechtlichen Titel zu verstehen, ist bereits in der Anm. 68. S. 54 und in der Anm. 39. S. 192 erörtert. Den Gegensatz zu den dinglichen Rechten, welche auf einem privatrechtlichen Titel — Vertrag, Privilegium, Verjährung (Erk. d. Ob.-Trib. v. 7. Juli 1853 — Zeitschr. d. Rev.-Koll. Bd. 9. S. 250 —), Gesetz — beruhen, bilden die aus publizisten Verhältnissen entspringenden Rechte, die gemeinen Lasten, und im § 73 auch diejenigen dem Privatrecht angehörigen dinglichen Rechte, welche der Eintragung nach § 12 des Ges. über den Eigenthumserwerb nicht bedürfen. Auf die derartigen bereits bestehenden dinglichen Rechte findet nicht § 12 a. a. O., sondern § 73 der Grundb.-Ordn. Anwendung. Dieser letzte Paragraph ist von der Kommission d. H. d. Abg. 1870 eingeschaltet und es frägt sich insbesondere noch, in wie weit derselbe auf die dem Gebiete des Bergrechts angehörigen Erbstollengerechtigkeit, die Freikuxe und das Zehntrecht bei Privatregalen — Rechte, welche im § 12 a. a. O. nicht als Ausnahmen erwähnt sind und welche seit dem allgemeinen Berggesetz nicht mehr neu entstehen können — Anwendung findet. (Vergl. Anm. 222 S. 159.) Diese Frage ist in Förster, Grundbuchrecht S. 111 ff. näher erörtert, und bedarf darnach das Zehntrecht der Eintragung, nicht aber die Freikuxe und die Erbstollengerechtigkeit. Die im Gebiete der Cleve-Märkischen Bergordnung von 1766 vorkommende Berechtigung auf die Trabbe muß, als auf einem privatrechtlichen Titel beruhend, eingetragen werden, wenn sie Wirksamkeit gegen Dritte behalten soll.

[149]) Vergl. §§ 13. 14 des Ges. über den Eigenthumserwerb; § 52 der Grundb.-Ordn. — „Die Vorschrift des § 74 folgt aus § 3 des Gesetzes vom 5. März 1855. Die Eintragung hat hier die Fideikommißbehörde nachzusuchen, da hierbei auch das Interesse der künftigen Nachfolger zu wahren ist." (Motive.) — Vergl. Art. 40 der Verf.-Urk. vom 31. Januar 1851; Artikel

§. 75.

Geldrenten bedürfen behufs ihrer Eintragung nicht der Kapitalisirung, andere zu gewissen Zeiten wiederkehrende Abgaben und Leistungen nicht der Veranschlagung in Geld.[150])

§. 76.

Altentheile werden in der zweiten Abtheilung eingetragen. In dem Eintragungsvermerk ist auf die zu den Grundakten in beglaubigter Form einzureichende Festsetzung des Altentheils zu verweisen; einer Eintragung der einzelnen Leistungen bedarf es nicht.[151])

---

1 und 2 des Gesetzes vom 5. Juni 1852 (Ges.=Samml. S. 319); Allgem. Landrecht Thl. II. Tit. 4.

[150]) Die Kapitalisirung oder Veranschlagung in Geld ist behufs strengerer Durchführung des Prinzips der Spezialität gefordert. — Die Geldrenten werden in die II. Abtheilung eingetragen; abweichend hiervon ordnet § 74 des Ges. für Neuvorpommern die Eintragung in die dritte Rubrik an, ohne daß es einer Kapitalsangabe bedarf. — Auch bei der Eintragung von Abgaben und Leistungen wird nach Analogie des § 76 verfahren werden können, wenn die zum Grunde liegenden Urkunden über dieselben einzelne erläuternde und modifizirende Bestimmungen enthalten, die für das Verständniß der Bedeutung des eingetragenen Rechts nicht wesentlich sind. Vergl. Art. 3. Nr. 2 der Instrukt. vom 3. August 1853. Hingegen fordert die Entsch. des Ob.=Trib. vom 29. Nov. 1859, daß die der Eintragung nach § 49 Tit. 1. Hyp.=Ordn. von 1783 bedürfenden Lasten speziell eingetragen werden, um die mit der Eintragung verbundene Wirkung herbeizuführen." Striethorst, Arch. Bd. 35. S. 317.

[151]) Vergl. § 2 des Gesetzes vom 24. Mai 1853. — Beispiel Form. II. Abth. 2. Nr. 2. — Es genügt die Beglaubigung der Urkunden nach Maßgabe des § 33; wird die Urkunde über das Veräußerungsgeschäft nach § 48 in beglaubigter Form übergeben und befindet sich in derselben die Festsetzung des Altentheils, so wird es einer besonderen, lediglich die Festsetzung des Altentheils enthaltenden Urkunde nicht bedürfen. — Dies erhellt aus dem Berichte d. Komm. d. Herrenh., in welchem es heißt: „Zu § 76 wurde das Bedenken erhoben, daß dem Wortsinne nach den Interessenten eine besonders zu vereinbarende Festsetzung des Altentheils zugemuthet werde, während doch die Einreichung der hierüber geschlossenen Verträge genügen müsse. Es wurde deshalb das Amendement gestellt, den zweiten Satz dahin zu fassen:

> In dem Eintragungsvermerk ist auf die Stelle der Urkunde, durch welche der Altentheil begründet wird, zu verweisen.

Der Regierungskommissar hielt das Bedenken für unerheblich, indem selbstverständlich nicht neben der Vertragsurkunde noch eine besondere Festsetzung des Altentheils gefordert werden könne, die Bestimmung des Entwurfs beziehe sich nur auf den Fall, wenn das Altentheil unabhängig von der Gutsüberlassung etwa nachträglich selbständig fixirt werde. Nur für

§. 77.

Die an die Rentenbanken abgetretenen Renten und die an den Domainenfiskus zu entrichtenden Ablösungsrenten werden in dem Geltungsbereich des Gesetzes vom 2. März 1850. nach Maßgabe desselben eingetragen.[152]) Im Uebrigen ist aus den

---

diesen Fall sei die Einreichung der Festsetzung nöthig. Das Amendement wurde abgelehnt und der Paragraph unverändert angenommmen."

[252]) **a.** Bezüglich der an die Rentenbank abgetretenen Renten bestimmen §§ 18 und 64 d. Ges. vom 2. März 1850 (G.-S. S. 112 ff.):

§ 18. „Die an die Rentenbank abgetretenen Renten genießen bei Konkurrenz mit anderen Verpflichtungen des belasteten Grundstücks dasselbe Vorzugsrecht, welches die Gesetze den Staatssteuern beilegen. Sie bedürfen keiner Eintragung in das Hypothekenbuch des verpflichteten Grundstücks, welches jedoch für die Dauer der Amortisations-Periode der Rentenbank verhaftet bleibt.

Diejenigen eingetragenen Reallasten, an deren Stelle die Renten getreten sind, werden im Hypothekenbuche kostenfrei gelöscht; dagegen wird in diesem Falle kostenfrei im Hypothekenbuche vermerkt, daß das Grundstück der Rentenbank rentenpflichtig ist.

Die Löschung wird von der Auseinandersetzungsbehörde beantragt, sobald die Uebernahme der Rente von der Direktion der Rentenbank und die Abfindung des Berechtigten erfolgt sind (§ 30)."

§ 64. Auf diejenigen Renten, welche sonst nach §§ 6 und 8 zur Ablösung durch die Rentenbanken geeignet wären, aber dem Domainen-Fiskus als Berechtigten zustehen, sollen die Grundsätze des gegenwärtigen Gesetzes — — angewendet werden."

Bei Grundstücken, auf denen Renten haften, welche sonst zur Ablösung durch die Rentenbanken geeignet wären, aber dem Domainenfiskus als Berechtigten zustehen, werden auf Grund des von den Regierungen oder den ordentlichen Auseinandersetzungsbehörden bestätigten Rezesses, diejenigen Reallasten, an deren Stelle diese sich amortisirenden Renten getreten sind, kostenfrei auf den Antrag der den Rezeß bestätigenden Behörde im Grundbuche gelöscht und dagegen in Abtheilung II kostenfrei vermerkt:

Dieses Grundstück ist wegen der in dem Rezesse gedachten, durch Amortisation abzulösenden Rente dem Domainenfiskus verhaftet. Eingetragen am ....

Wenn die Reallasten, an deren Stelle die Amortisationsrente tritt, im Grundbuche nicht eingetragen sind, so bedarf es im letzteren des vorstehenden Vermerks nicht. § 64 des Rentenbank-Gesetzes vom 2. März 1850 — §§ 19. 14. 12 der Instr. des Finanz-Ministeriums vom 1. August 1850. Reskr. des Kammergerichts vom 3. März 1852. Staats-Anz. 1852, Nr. 69. — Vergl. Just.-Min.-Bl. 1855. S. 193. 194. Die Fassung des § 77 d. G.-B.-O. u. § 12 des Ges. über den Eigenthumserwerb beseitigen die aus § 1 Nr. 3 des Gesetzes v. 24. Mai 1853 erhobenen Zweifel.

b. Was die Löschung des Vermerks der Rentenpflichtigkeit betrifft, so

von den Auseinandersetzungsbehörden bestätigten Rezessen nur in folgenden Fällen der bezügliche Inhalt in das Grundbuch einzutragen:

1) wenn ein im Grundbuch ausdrücklich bemerktes Sach- oder Rechtsverhältniß aufgehoben oder verändert wird;
2) wenn ein berechtigtes Grundstück durch Kapital entschädigt wird, sei es, daß dasselbe baar oder in Rentenbriefen gezahlt wird;
3) wenn ein verpflichtetes Grundstück eine Rente oder andere Last neu übernimmt.[153])

---

bestimmt die allgemeine Verfügung vom 15. Dezember 1865 (Just.-M.-Bl. 1865, S. 286):

„Nach § 18 des Rentenbankgesetzes werden die durch Vermittelung der Rentenbank abgelösten Reallasten im Hypothekenbuche kostenfrei gelöscht, und zugleich wird kostenfrei im Hypothekenbuche vermerkt, daß das Grundstück der Rentenbank rentenpflichtig sei. Die Menge dieser Vermerke vermehrt sich durch deren Uebertragung bei Dismembrationen der rentenpflichtigen Güter auf die abgetrennten Parzellen in einer die Führung des Hypothekenbuches erschwerenden Weise, indem die Gutsbesitzer resp. die Parzellenbesitzer es unterlassen, die durch Kapitalzahlung erloschene Rentenpflicht auf Grund der ihnen ausgehändigten Quittungen der Direktionen der Rentenbanken zur Löschung zu bringen. Um diesem Uebelstande zu begegnen, hat der Justizminister mit dem Herrn Finanzminister und dem Herrn Minister für die landwirthschaftlichen Angelegenheiten das Abkommen getroffen, daß künftighin die Direktionen der Rentenbanken der in der Anlage abgedruckten Verfügung vom 29. November 1865 gemäß, die Quittungen über die erfolgte Tilgung der Renten direkt den Hypothekenbehörden behufs Bewirkung der Löschung zustellen sollen. Die Gerichte in den Provinzen, in welchen die Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 Geltung hat, werden hiervon mit der Anweisung in Kenntniß gesetzt, den Vermerk der Rentenpflichtigkeit auf Grund der ihnen von den Rentenbank-Direktionen direkt zuzustellenden Quittung kostenfrei im Hypothekenbuche zu löschen und die Quittungen demnächst den Interessenten zuzustellen, falls aber der sofortigen Löschung Hindernisse im Wege stehen sollten, die Interessenten zur Vermeidung von Rückfragen an die Rentenbanken hiervon mit einer vorläufigen Benachrichtigung zu versehen.

Da in der Provinz Westphalen das Gesetz vom 3. April 1845 (G.-S. S. 25), resp. vom 24. Mai 1853 (G.-S. S. 241), nach welchem die Parzellirungsverträge von dem betreffenden Hypothekenrichter aufgenommen werden sollen, nicht gilt, und deshalb Fälle eintreten können, in welchen die das Hypothekenbuch führenden Gerichte bei Eingang der Quittung der Rentenbank-Direktionen von der erfolgten Parzellirung noch keine Kenntniß haben, so werden die gedachten Gerichte angewiesen, sich wegen der etwa nöthig werdenden Ermittelungen der Besitzverhältnisse an die Grundbesitzer oder an den Fortschreibungsbeamten zu wenden."

[153]) **a.** Der § 77 entspricht dem § 1 des Gesetzes vom 24. Mai 1853, zu

welchem der Artikel 1 der Instruktion vom 3. August 1853 folgende Erläuterung giebt:

Durch den § 1 d. Ges. wird die bis jetzt erfolgte Eintragung aller durch die Rezesse der Auseinandersetzungs-Behörden eintretenden Aenderungen bei sämmtlichen dadurch berührten Grundstücken — ein Verfahren, durch welches besonders die Hypothekenfolien der berechtigten Grundstücke (Rittergüter und dergl.) häufig mit einer sehr bedeutenden Zahl zum Theil entbehrlicher Vermerke angefüllt werden — auf diejenigen Fälle beschränkt, wo eine durch die Verhältnisse begründete Nothwendigkeit solcher Eintragungen vorliegt.

1) Aus den in dieser Beziehung unter Nr. 1—3 des § 1 aufgestellten Normen ergiebt sich, daß, falls z. B. die Abfindung in Land besteht, oder die Auseinandersetzung lediglich durch Kompensation der Berechtigungen und Verpflichtungen bewirkt wird, eine Eintragung nur erforderlich ist, wenn dadurch ein im Hypothekenbuche ausdrücklich vermerktes Sach- oder Rechtsverhältniß berührt, aufgehoben oder verändert wird. Desgleichen bedarf es bei einer Verwandlung von Abgaben in Rente, wenn dabei nicht zugleich die Abfindung des berechtigten Gutes durch die Rentenbank vermittelt wird (vergl. über diesen Fall den § 18 des Gesetzes vom 2. März 1850 — G.-S. S. 112), keines Vermerkes auf dem Folium des berechtigten Gutes, falls nicht etwa auf diesem Folium die Zubehörigkeit der bisherigen Abgaben zu dem Gute durch die Eintragung besonders vermerkt war; es genügt vielmehr, daß auf dem Folium des verpflichteten Grundstücks, in dessen zweiter Rubrik die Abgaben und zwar bei einem richtigen Verfahren (vergl. Verfügung vom 11. Januar 1842 — J.-M.-Bl. S. 18) als Zubehör des berechtigten Gutes eingetragen waren, in der Kolonne „Cessionen" die eingetretene Aenderung vermerkt wird. Nur wenn die zwischen dem bisherigen Berechtigten und Verpflichteten vereinbarte Rente keine dauernde sein sollte, sondern die Verabredung etwa zugleich auf Amortisation der Rente gerichtet wäre, würde es, weil ein solcher Fall zu einem der Abfindung durch Kapital ähnlichen Resultate führt, auch auf dem Folium des berechtigten Gutes einer Eintragung bedürfen. Uebrigens folgt aus dem § 3 der Verordnung vom 29. Juni 1835 (G.-S. S. 135), daß bei dem verpflichteten Grundstücke eine Abfindung durch Kapital, sofern die Auseinandersetzungs-Behörde es verlangt, selbst dann einzutragen ist, wenn die aufgehobene Verbindlichkeit bisher aus dem Hypothekenbuche nicht ersichtlich war, indem diese Eintragung des Abfindungskapitals bei dem verpflichteten Grundstücke, so lange das Kapital noch nicht an den Berechtigten oder nach § 63 des Gesetzes vom 2. März 1850 (G.-S. S. 112) an die Staatskasse wirklich gezahlt worden, im Interesse des Berechtigten unerläßlich ist.

2) Wo die Rezesse der Auseinandersetzungs-Behörden hiernach noch zu Eintragungen Veranlassung geben, haben sowohl die Auseinandersetzungsbehörden bei ihren Requisitionen um die Eintragung (vergl. § 7 des Gesetzes in Verbindung mit der Verfügung des Ministeriums des Innern vom 3. März 1843 (J.-M.-Bl. S. 83), als die Gerichte bei der Fassung der

Eintragungsvermerke wie überall, so hier besonders die möglichste Kürze zu beobachten.

3) Ob in den Fällen, wo die bestätigten Rezesse eine Eintragung erforderlich machen, dieselben bei den Grundakten aufzubewahren, oder den Interessenten zuzustellen und ob letzteren Falles eine vollständige beglaubigte Abschrift des Rezesses oder nur ein Extrakt aus demselben, wie es der § 5 des Gesetzes gestattet, zu den Grundakten über die bei der Auseinandersetzung, Gemeinheitstheilung u. s. w. konkurrirenden Grundstücke zu bringen, haben die Gerichte nach den jedesmaligen Umständen zu ermessen.

4) Abgesehen von den Bestimmungen der §§ 1 und 7 des Gesetzes sind die bisherigen Vorschriften über den Verkehr zwischen den Auseinandersetzungs- und Hypothekenbehörden, vergl. insbesondere

Verordn. vom 20. Juni 1817. §§ 196. 197. (Ges.-S. S. 161), Verordn. vom 30. Juni 1834. §§ 58. 59. 62. (Ges.-S. S. 96), Verordn. vom 29. Juni 1835. § 3. (Ges.-S. S. 135), Deklaration vom 30. Juli 1842. (Ges.-S. S. 245), Gesetze v. 2. März 1850. § 109 resp. § 18 (Ges.-S. S. 109. resp. 115.)

unverändert geblieben. Namentlich gilt dies in Bezug auf die vorläufigen Vermerke, welche auf Antrag der Auseinandersetzungs-Behörden noch vor der Errichtung und Bestätigung des förmlichen Rezesses einzutragen, und nach dessen Bestätigung wieder zu löschen sind. Wenn dagegen ein solcher Antrag von der Auseinandersetzungs-Behörde nicht gestellt, sondern von der vor der Rezeßbestätigung bewirkten Ausführung einer Ablösung, Regulirung oder Gemeinheitstheilung der Hypothekenbehörde nur Nachricht gegeben wird,

vergl. die Verfügungen des Ministeriums des Innern vom 8. März 1838 (Ergänzungen der Preußischen Rechtsbücher zu § 91. Tit. II. der Hyp.-Ordn. 2. Ausgabe, Bd. 10. S. 207) und vom 22. Oktbr. 1838 (ebendaselbst zu §§ 202 ff. der Verordn. vom 20. Juni 1817. Bd. 4. S. 267),

so liegt hierin keine Veranlassung für die Hypothekenbehörde, die erfolgte Ausführung von Amtswegen im Hypothekenbuche zu vermerken, und erledigt sich hierdurch die darauf bezügliche Verfügung vom 17. Mai 1838. (Jahrb. Bd. 51. S. 409.)

5) Da endlich der ganze § 1 des Gesetzes nur auf Veränderungen der bestehenden Hypothekenfolien sich bezieht, so ist dadurch in der bisherigen Befugniß der Auseinandersetzungsbehörden, die Anlegung der in Folge der Rezesse, insbesondere bei Eigenthumsverleihungen im Wege der Regulirung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse, erst nothwendig werdenden neuen Hypothekenfolien in Antrag zu bringen, nichts geändert worden."

Diese Erläuterungen sind auch jetzt noch zutreffend; nur werden in Folge der Zurückführung des Grundbuchs auf die Grundsteuerbücher gemäß Nr. 1 stets die Landabfindungen zum Eintrag gelangen müssen, was bisher in den östlichen Provinzen nicht erforderlich war. Für den Fall, daß entbehrliche Eintragungen in einer früheren Zeit oder ungeachtet der neueren gesetzlichen Anordnungen erfolgt sind, gestattet der § 101 der Grundb.-Ordn. die Löschung.

§. 78.

Soll eine dauernde Last, eine Hypothek oder eine Grundschuld auf mehrere Grundstücke zur Gesammthaft eingetragen werden, so ist auf dem Blatt jedes Grundstücks die Mithaft der anderen zu vermerken.[154])

§. 79.[155])

Zur Eintragung der Abtretung einer Hypothek ist die Vor-

---

b. Durch das Gesetz über den Eigenthumserwerb vom 5. März 1872 und die Grundbuch-Ordnung von demselben Tage erleidet die im Ablösungsgesetz vom 2. März 1850 nachgelassene erleichterte Legitimationsführung der Interessen bei Ablösungen und Gemeinheitstheilungen eine Einschränkung. Der Minister für die landwirthschaftlichen Angelegenheiten hat in Folge dessen unterm 26. Oktober 1872 die nachstehende Cirkular-Verfügung an die Auseinandersetzungs-Behörden zur Nachachtung erlassen: Die im § 109 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 sub a. nachgelassene erleichterte Legitimationsführung der bei Ablösungen und Gemeinheitstheilungen sich meldenden Interessenten, deren Besitztitel im Hypothekenbuche noch nicht berichtigt ist, erscheint nach der jetzt geltenden Gesetzgebung in dem Falle nicht mehr zulässig, wenn der Betheiligte das Eigenthum eines im Hypothekenbuche eingetragenen Grundstücks nach dem 1. Oktober d. J. durch freiwillige Veräußerung erworben hat. Die erleichternden Vorschriften des Ablösungsgesetzes beruhen auf der Voraussetzung, daß nach dem bisher geltenden Rechte das Eigenthum an den im Hypothekenbuche eingetragenen Grundstücken durch freiwillige Veräußerung erworben werden konnte, ohne daß der Uebergang des Eigenthums auf den neuen Erwerber im Hypothekenbuche vermerkt wurde (§§ 1 bis 3, Tit. 10, Thl. I. des Allg. Landr., Kab.-Ordre vom 31. Oktober 1831, Ges.-Samml. S. 251). Diese Voraussetzung fällt künftig nach §§ 1 und 2 dieses Gesetzes über den Eigenthumserwerb vom 5. März 1872 (Ges.-Samml. S. 433) und §§ 48, 143 der Grundb.-Ordn. von demselben Tage (Ges.-Samml. S. 446) bei dem im Hypothekenbuche eingetragenen, nach dem 1. Oktober 1872 freiwillig veräußerten Grundstücken weg; es kann also der Eigenthumserwerb solcher Grundstücke im Wege freiwilliger Veräußerung nur durch Auflassung erfolgen, und es wird dadurch die Legitimationsführung nach § 109 des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850 ausgeschlossen. Die erleichternden Vorschriften dieses Gesetzes können demnach nur bei den im Hypothekenbuche eingetragenen Grundstücken, welche vor dem 1. Oktober 1872 nach den bisherigen Vorschriften durch freiwillige Veräußerung eigenthümlich erworben sind (§ 49 der Grundb.-Ordn.), ferner bei den noch nicht im Hypothekenbuche eingetragenen Grundstücken (§ 135 der Grundb.-Ordn.), sowie bei den nach § 5 des Gesetzes über den Erwerb des Eigenthums außer dem Falle der freiwilligen Veräußerungen erworbenen Grundstücken zur Anwendung kommen."

[154]) Vergl. §§ 159 ff. Tit. II. Hyp.-Ordn. — § 42 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb, § 125 der Grundb.-Ordn.

[155]) Vergl. §§ 53 ff. d. Ges. über den Eigenthumserwerb. „Mit § 79 beginnen die Vorschriften für diejenigen Eintragungen, welche in die

legung der Hypothekenurkunde, zur Eintragung der Abtretung

---

zweite Spalte für Veränderungen gehören, nämlich die Abtretungen, Verpfändungen, Vorrechtseinräumungen, zwangsweisen Ueberweisungen und Vormerkungen.

Wenn es bisher von vielen Seiten, und nicht ohne Berechtigung, als ein großer Uebelstand des geltenden Hypothekenrechts hervorgehoben worden ist, daß die Uebertragung der Hypotheken, also ihre eigentliche Verkehrsfähigkeit, zu sehr an schwerfällige Formen gebunden und wesentlich deshalb der Immobiliarkredit gegenüber den leichten Uebertragungsformen auf dem Gebiete des Mobiliarkredits benachtheiligt erscheine, so muß es eine wesentliche Aufgabe der Reform sein, die Uebertragungsformen bei Hypotheken möglichst zu vereinfachen. Die größte Vereinfachung würde freilich darin bestehen, daß Uebertragungen ohne Namensnennungen (Cessionen in blanco) gestattet würden.

Dieser Reformschritt ist in dem Gesetzentwurf über das materielle Recht bei Uebertragungen der Hypothek des Eigenthümers gethan worden.

Es hat aber auch auf andere Weise die Verkehrsfähigkeit der Hypotheken wesentliche Erleichterungen erhalten können. Hierzu gehört zunächst, daß die Gültigkeit der Abtretung nicht von der Eintragung in das Grundbuch abhängig gemacht ist, was schon nach bisherigem Recht nicht erforderlich war und worüber der erwähnte Gesetzentwurf über das materielle Recht die nöthige Bestimmung enthält. Sodann ist in diesem Entwurf der Grundbuch-Ordnung eine wesentliche Vereinfachung der Uebertragungsform vorgeschlagen. Ein kurzer gerichtlich oder notariell beglaubigter Vermerk soll genügen, es bedarf nicht ferner der Aufnahme einer besonderen Abtretungsverhandlung. —

Im Anschluß an das bisherige, durch das Gesetz vom 24. Mai 1853 begründete Verfahren bedarf es nicht der Verbindung des Bogens, auf welchem der Abtretungsvermerk steht, mit der Hypothekenurkunde. An der notariellen oder gerichtlichen Beglaubigung mußte jedoch auch hier festgehalten werden.

Diese Vereinfachung der Formen ist auch auf Verpfändungen, Vorrechtseinräumungen angewendet. Soll eine derartige Veränderung auf Ersuchen einer Behörde, eine Zwangsüberweisung oder Vormerkung eingetragen werden, so wird auch das Ersuchungsschreiben dem Grundbuchamt vorgelegt, von diesem aber nicht mit der Hypothekenurkunde verbunden. Neu dem bisherigen Recht gegenüber ist die Vorschrift des § 81. Es kann nur darauf ankommen, daß das Grundbuchamt sich von der Legitimation dessen überzeugt, der als Erwerber der Hypothek eingetragen werden soll. Zu diesem Zweck müssen dem Amte alle Legitimations-Urkunden zur Einsicht und Prüfung vorgelegt werden, also nicht blos die Abtretungsvermerke, sondern auch die Testamente, Erbbescheinigungen, wenn die Hypothek durch Erbfälle durchgeht. Hat sich dann das Amt von der Legitimation des letzten, nunmehr einzutragenden Erwerbers überzeugt, so kann die Umschreibung sofort auf dessen Namen erfolgen, ohne daß es nothwendig erscheint, in der Eintragung die Zwischen-Inhaber — wenn auch nur historisch — zu erwähnen.

Die Theilcession (§ 83) ist im Wesentlichen den älteren Vorschriften (§§ 206. bis 208. II. Hyp.-Ordn.; § 5 des Gesetzes vom 8. Febr. 1811, G.-S.

einer Grundschuld die Vorlegung des Grundschuldbriefs erforderlich.[156])

§. 80.

Die Abtretungserklärung muß den Namen des einzutragenden Erwerbers enthalten. Der Annahme-Erklärung des letzteren bedarf es nicht.[157])

§. 81.

Bei der Eintragung einer Abtretung bedarf es nicht der Erwähnung der Zwischeninhaber der Hypothek oder der Grundschuld, dem Grundbuchamt müssen aber die Zwischenabtretungen in ununterbrochener Reihenfolge vorgelegt werden.[158])

§. 82.

Die Eintragung der Abtretung wird auf der Hypothekenurkunde oder dem Grundschuldbrief vermerkt und dieser Vermerk[159])

S. 150; K.-O. vom 6. Nov. 1834, G.-S. S. 180 und § 16 der Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853) entsprechend beibehalten.

Es wird von der Haupturkunde, auf welche der Abtretungsvermerk vom Grundbuchamt zu setzen ist, eine beglaubigte Abschrift gefertigt und dabei ersichtlich gemacht, welchem Zweck die Abschrift dienen soll." (Motive.)

156) „Der Erwerb einer Hypothek oder Grundschuld durch Abtretung hängt nach den bei Berathung des materiellen Gesetzes erfolgten Beschlüssen zwar nicht von der Eintragung ab, wenn aber die Eintragung erfolgen soll, muß die ursprüngliche Hypothekenurkunde oder der Grundschuldbrief und die Abtretungserklärung vorgelegt werden, um die Legitimation festzustellen und die Eintragung der Veränderung zu begründen. Soweit Cessionen in blanco zulässig sind, muß daher auch, wenn es sich um Eintragung des Cessionars im Grundbuche handelt, in die Cession der Name des einzutragenden Erwerbers eingerückt werden. Für den Fall, daß ursprünglich eine Hypothekenurkunde nicht gebildet ist, muß bei Eintragung der Cession unzweifelhaft deren nachträgliche Bildung erfolgen, es wird dies aber als eine generelle Vorschrift als Zusatz zum § 129 vorzubehalten sein. Vorstehende Bemerkungen fanden die vollständige Billigung der Kommission und des Regierungs-Kommissars." (Ber. d. Komm. d. Herrenh.)

157) Vergl. Anm. 98 S. 73, Anm. 194 S. 140, Anm. 196 S. 141.

158) Bisheriges Recht: § 13 d. Ges. v. 24. Mai 1853. Art. 7 Nr. 3 der Instr. v. 3. Aug. 1853. Die Bemerkung von Achilles (a. a. O. S. 146 Not. 89), daß es schon nach diesen Bestimmungen einer Erwähnung der Zwischeninhaber in dem Eintragungsvermerke nicht bedurft habe, ist nicht zutreffend. Bei mehrfachen Abtretungen (§ 81) oder anderweitigen Uebergängen (§ 84), dürfte der Eintragungsvermerk dahin zu fassen sein: Uebergegangen (mit Zinsen vom ....) auf N. N. zu .... Eingetragen am ....

159) Der Vermerk nach § 82 ersetzt den bisherigen abgekürzten Hypothekenbuchs-Auszug und die Ingrossations-Registratur. Bei den nach dem

mit der Unterschrift und dem Siegel des Grundbuchamts versehen. Die vorgelegten Abtretungserklärungen werden bei den Grundakten entweder in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift zurückbehalten.[160])

§. 83.

Erfolgt eine Theilabtretung, so ist von der Hypothekenurkunde oder dem Grundschuldbrief eine gerichtlich oder notariell beglaubigte Abschrift anzufertigen und zugleich auf die Haupturkunde der Vermerk, welcher Theil der Hypothek oder Grundschuld abgetreten, und auf die beglaubigte Abschrift der Vermerk, für wen und über welchen Theil derselben die Abschrift gefertigt ist, zu setzen.

Soll die Theilabtretung eingetragen werden, so sind die Haupturkunde und die beglaubigte Abschrift dem Grundbuchamt vorzulegen, und ist die Eintragung der Abtretung gemäß §. 82. auf beiden Urkunden und neben dem Eintragungsvermerk auf der Haupturkunde zu vermerken:

noch gültig auf (mit Angabe der Summe).[161])

---

bisherigen Recht gebildeten Hypotheken-Urkunden werden die Vermerke auf die Schuldurkunde (in Fortsetzung der Ingrossations-Noten) zu setzen sein.

[160]) **a.** „Zu § 82 wird bemerkt, daß die im Entwurf vorgeschlagene Vorschrift, die Cessionsurkunden bei den Grundakten zurückzubehalten, als Regel anerkannt werden könne, daß aber viele Fälle denkbar seien, wo den Interessenten an deren Rückgabe gelegen oder daß bei den Grundschuldbriefen die Abtretungen auf den Urkunden selbst vermerkt wären, dann müsse jedenfalls die Zurückgabe erfolgen und nur eine beglaubigte Abschrift zu den Grundakten kommen. Die Kommission und der Regierungskommissar erklärten sich hiermit einverstanden und wurde der Paragraph mit der Aenderung:

„entweder in Urschrift oder in beglaubigter Abschrift"

einstimmig angenommen." (Ber. d. Komm. d. Herrenh.)

b. Von der Eintragung ist der Cedent, der Cessionar und der Eigenthümer zu benachrichtigen. § 121 d. Grundb.-Ordn.

[161]) **a.** Vergl. Anm. zu § 79. — Das erste Alinea ist maßgebend für die Gerichte und Notare, bei denen die Bildung eines Zweiginstruments beantragt wird, und weicht von dem bisherigen Recht darin ab, daß die Theilcession mit der beglaubigten Abschrift nicht mehr verbunden wird. Bezüglich des Vermerkes auf der Haupturkunde bleibt die Bestimmung der Kabinets-Ordre vom 6. November 1834 (Ges.-Samml. S. 180), daß Gerichte und Notare bei eigener Vertretung die über die Cessions-Verhandlung aufgenommene Registratur auf das in den Händen des Cedenten zurückbleibende Original dergestalt zu setzen verpflichtet sind, daß sie von demselben nicht getrennt werden könne, auch ferner in Kraft. Das letzte Alinea bezieht sich auf das Verfahren bei dem

§. 84.

Die Vorschriften der §§. 79.—82. finden auch Anwendung, wenn eine Hypothek oder Grundschuld auf andere Weise erworben oder verpfändet wird.[162])

Der Vermerk der Verpfändung muß den Gläubiger und die Forderung, zu deren Sicherheit die Verpfändung erfolgt, bezeichnen.

§. 85.

Soll die Hypothek oder Grundschuld auf einen Vermächtniß=

Grundbuchamte und ergiebt, daß der Vermerk neben dem Eintragungs=Vermerke nur von dem Grundbuchamte beizufügen und zu unterschreiben ist. (Form. E, H.) Bei der Theilabtretung von Hypotheken ist sowohl eine beglaubigte Abschrift der Schuldurkunde, als des Hypothekenbriefes (Hypothekenurkunde § 90) zu fertigen. — Der Vermerk über die Theilabtretung auf der Haupturkunde ist jetzt in die beglaubigte Abschrift aufzunehmen. (Form. E. F.)

b. Bei der Abtretung einer Hypothek oder Grundschuld kann die Behandlung des Falls in Frage kommen, wenn mit dem Kapitale nicht alle Zinsen cedirt werden, welche der Cedent zu fordern hat. Der Fall kann der sein, daß die Zinsen nur von einem bestimmten Tage ab mit cedirt werden und der Cedent noch Rückstände zu fordern hat; es kann auch der sein, daß ausdrücklich ein niedriger Zinssatz cedirt wird, als verschrieben ist. Was die Rückstände betrifft, — bemerkt Koch, Kom. ad § 511 I. 20 A. L. R. —, so haben dieselben auf das fernere Schicksal der Hypothekenpost keinen Einfluß; der Cedent kann sie als eine selbstständige, ihm verbliebene Forderung verfolgen, auch gegen den dritten Besitzer des verpfändeten Grundstücks, so lange sie nicht verjährt sind. Das Hypothekeninstrument ist ihm dazu nicht nöthig, deshalb bedarf es auch keiner Abzweigung davon. Der Grundsatz des § 843 Tit. 11 kann ihm nicht entgegengesetzt werden, obgleich es behauptet worden ist (R. vom 4. Dezbr. 1835, Nr. 2, Jahrb. Bd. 46. S. 569), denn er hat dem Schuldner nicht quittirt.

Der andere Fall, wenn statt der verschriebenen fünf Prozente nur vier cedirt werden, muß, wenn der Cedent das mehr verschriebene eine Prozent für sich künftig einziehen will, was die Konstituirung eines theilweisen Nießbrauchs enthalten würde, wie eine Partialcession behandelt werden. Ist kein ausdrücklicher Vorbehalt gemacht und kein Zweiginstrument darüber ausgefertigt worden, so behält der Cedent gar kein Recht für sich übrig, vielmehr enthält die Cession eine Herabsetzung des Zinsfußes. Es bedarf auch keiner Löschung des fünften Prozents. Zu vergl. die R. vom 4. Dezember 1835 (Jahrb. Bd. 46 S. 568) und vom 24. Juli 1837 (Jahrb. Bd. 50 S. 208).

[162]) Auch § 83 kann in diesen Fällen — ebenso wie in den Fällen des § 87 — analoge Anwendung finden müssen. „Zur gültigen Bestellung eines Pfandrechts an dem Antheile einer Hypothekenforderung ist die Anfertigung eines Antheilsdokuments und dessen Uebergabe an den Pfandgläubiger erforderlich." Erk. d. Ob.=Tr. v. 14. Juni 1855 (Striethorst, Archiv Bd. 18. S. 57).

nehmer umgeschrieben werden, so muß die Einwilligung des Erben oder dessen rechtskräftige Verurtheilung zu derselben beigebracht werden.[163])

§. 86.

Zur Einräumung des Vorrechts[164]) genügt eine darauf gerichtete Erklärung des Einräumenden.

Die Eintragung der Vorrechtseinräumung[165]) ist auf der Urkunde über die zurücktretende und auf Verlangen auch auf der Urkunde über die vortretende Post von dem Grundbuchamt zu vermerken.[166])

§. 87.

Ueberweisungen eingetragener Posten an Zahlungsstatt[167]) im

---

[163]) Vergl. Anmerk. 215 S. 154.

[164]) Vergl. § 35 d. Ges. über den Eigenthumserwerb. —

[165]) Vergl. Anmerk. 98 S. 71 ff.

[166]) Vergl. Hyp.-Ordnung Tit. 2. § 231. Eine Ausnahme-Erklärung ist nicht erforderlich § 80 (vergl. § 31 des Ges. vom 24. Mai 1853). Der die Priorität Einräumende muß als Gläubiger im Grundbuche eingetragen sein oder seine Eintragung bewirken lassen. — Vergl. Reskr. vom 9. April 1836. (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 47. S. 598, Gräff, Bd. 11. S. 51.). — Die Einreichung des Instruments über die vortretende Post ist nicht nothwendig und im Falle der Einreichung auch bei Hypothekenbriefen die Urkunde über die Einräumung des Vorrechts denselben nicht anzuheften. — Die Kommission des Herrenhauses berichtet: „Zu § 86 wurden Bedenken dagegen erhoben, daß die Eintragung der Prioritäts-Einräumung nicht blos auf der Urkunde über die zurücktretende, wie die Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853 verordne, sondern auch stets auf der Urkunde über die vortretende Post vermerkt werden solle; es sei möglich, daß die letztere augenblicklich nicht beigebracht werden könne, die sofortige Eintragung der Priorität aber sehr erheblich sei. Häufig seien dabei auch nicht die Gläubiger allein interessirt, sondern oft vorzugsweise der Eigenthümer. Auch für die Pfandbrief-Institute sei es von Bedeutung, daß sie ihre Dokumente, auf welche hin sie die Pfandbriefe ausgäben und welche sie nicht zu cediren gedächten, wegen eines bloßen Formalismus dem Gerichte vorlegen oder einsenden sollten. Andererseits wurde dem Entwurf beigetreten, indem es wünschenswerth sei, daß der aktuelle Zustand des Grundbuchs auch durch den Vermerk auf der Urkunde des vortretenden Gläubigers stets klar gestellt werde. Das Amendement:

hinter „zurücktretende und" einzuschalten: „auf Verlangen auch auf der Urkunde über die vortretende Post"

wurde angenommen. Dies entspricht dem bestehenden Rechte. § 24 d. Ges. vom 24. Mai 1853. Art. 14. No. 3. c. der Instrukt. vom 3. August 1853. (J.-M.-Bl. S. 275).

[167]) Ges. vom 4. Juli 1822 (Ges.-Samml. S. 178), § 15. Verordnung v. 4. März 1834 (Ges.-Samml. S. 31), Reskr. v. 14. April 1843 (Just.-M.-

Wege der Zwangsvollstreckung sind auf Ersuchen des Prozeßrichters oder der zuständigen Verwaltungsbehörde einzutragen.

Die ersuchende Behörde hat die über die betreffende Post ausgefertigte Urkunde[168]) vorzulegen, und ist auf derselben von dem Grundbuchamt die Eintragung der Ueberweisung zu vermerken.

Im Fall der Ueberweisung eines Theils der Post ist eine Zweigurkunde nach §. 83. anzufertigen.

§. 88.

Vormerkungen werden in der ersten Hauptspalte der zweiten Abtheilung eingetragen, wenn durch dieselben das Recht eines Erwerbers auf Auflassung oder auf Eintragung eines Eigenthumsüberganges oder auf ein in diese Abtheilung einzutragendes Recht, — in der ersten Hauptspalte der dritten Abtheilung, wenn durch sie das Recht auf eine Hypothek oder Grundschuld gesichert werden soll.[169])

In gleicher Weise ist bei Vormerkungen zur Sicherung der

Bl. S. 99). Ueber die Assignation einer Hypothekenforderung im Wege der Exekution: Just.-M.-Bl. 1847. S. 325 ff. Indem der § 87 nur den Fall der Ueberweisung an Zahlungsstatt behandelt, erscheint die Folgerung gerechtfertigt, daß die Eintragung der Ueberweisung in vim assignationis nicht erfolgen kann. Achilles (a. a. O. S. 149 No. 100) will die Ueberweisungen mit der Ermächtigung zur Einklagung, wenn ihre Eintragung verlangt wird, wie Arreste behandelt wissen. § 91 d. Grundb.-Ordn.

[168]) Ist keine Urkunde vorhanden, so muß mit der Eintragung die Bildung derselben nachträglich erfolgen (§ 129). Wenn die Urkunde, welche der Prozeßrichter im Wege der Zwangvollstreckung von dem Exequenden herbeischaffen muß, nicht beschafft werden kann, so ist die Eintragung nicht zulässig.

[169]) Es empfiehlt sich, nach Anleitung des Formulars I. Abth. 3 Nr. 7 (vergl. Art. 20 Nr. 4 der Instrukt. v. 3. August 1853) zur Eintragung einer Vormerkung zur Erhaltung eines dinglichen Rechts, beziehungsweise einer Hypothek oder Grundschuld nur die Hälfte der Hauptspalte zu verwenden, um die andere Hälfte zur Umschreibung in eine endgültige Post verwenden zu können. Ist dies nicht geschehen, so muß der Umschreibungsvermerk seinen Platz in der zweiten Hauptspalte neben der betreffenden Post finden, sofern bereits in der ersten Hauptspalte weitere Eintragungen erfolgt sind. Nach Analogie des Erwähnten ist auch der Vermerk Form. I. Abth. 3, Spalte „Veränderungen" zu Nr. 9 eingetragen. Die Bedeutung dieser „Vormerkung" ist bei der — wohl zu dürftigen — Fassung zweifelhaft. Den Vormerkungen im engeren Sinne kann der Vermerk nicht beigezählt werden, weil er nicht das Recht selbst, sondern nur die Person des Berechtigten, beziehungsweise dessen Verfügungsrecht betrifft; in dem Formular D. ist der Vermerk als Verfügungsbeschränkung bezeichnet.

Löschung eingetragener Rechte zu verfahren.[170])

§. 89.

Die endgültige Eintragung an der Stelle einer Vormerkung erfolgt auf Ersuchen des Prozeßrichters[171]) oder mit Bewilligung dessen, gegen welchen die Vormerkung gerichtet war.[172])

§. 90.

Die Umwandlung einer Hypothek in eine Grundschuld wird neben der Post in der zweiten Hauptspalte vermerkt. Die Hypothekenurkunde wird, von der Schuldurkunde gelöst und durch Zerschneiden vernichtet, bei den Grundakten zurückbehalten; die Schuldurkunde ist dem Gläubiger zurückzugeben, nachdem der vorhandene Eintragungsvermerk durchstrichen worden.[173])

---

[170]) **a.** Das erste Alinea betrifft die Vormerkungen im engeren Sinne des Wortes. Das zweite Alinea ist von der Kommission des Hauses der Abgeordneten „in Vervollständigung der Vorlage" zugesetzt und soll offenbar alle protestativischen Vermerke betreffen, welche als Vormerkungen im weiteren Sinne des Wortes bezeichnet werden können. (Vergl. Anm. zu § 8 des Ges. über den Eigenthumserwerb.) Hervorgehoben ist ausdrücklich von diesen Vermerken nur der Widerspruchseintrag gegen Löschungen (§ 60 a. a. O.), welcher aber in der zweiten Spalte („Veränderungen") der zweiten oder dritten Abtheilung neben der betreffenden Post einzutragen ist (§§ 12, 91). Die Worte „in gleicher Weise" können somit nicht als korrekt bezeichnet werden.

b. Vergl. Anm. 112 b. S. 81. 82.

[171]) Vergl. § 22 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb. Dieser Paragraph gestattet auch denjenigen Behörden, welche die Eintragung einer Hypothek gegen den Eigenthümer nachzusuchen gesetzlich berechtigt sind, die Eintragung einer Vormerkung zu verlangen. Es muß auch diesen Behörden und nicht blos dem Prozeßrichter zustehen, die Umschreibung der auf ihren Antrag eingetragenen Vormerkungen veranlassen zu können.

[172]) Dernburg a. a. O. S. 429 will nicht als richtig erachten, daß das Ersuchen des Prozeßrichters oder die Bewilligung des Vorgemerkten in allen Fällen erforderlich sei. „Man denke, der Intestaterbe hat eine Vormerkung genommen. Es versteht sich, daß er die endgültige Eintragung später auch auf Grund einer Erbbescheinigung des zuständigen Richters erhalten kann. § 51 d. G.-B.-O." Wir bestreiten; der Intestaterbe kann nur eine Vormerkung durch Vermittelung des Prozeßrichters eintragen lassen, und dieser kann nur bei einem Streite (§ 70 des Ges. über d. Eigenthumserwerb verb.: „Partei") um Eintragung der Vormerkung ersuchen. Der Widerspruch des Gegners kann nicht durch eine der Anfechtung unterliegende Erbbescheinigung beseitigt werden.

[173]) **a.** Vergl. § 29 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb und Anmerkung 123 f. daselbst (S. 93). — Die angeordnete Streichung des Eintragungsvermerkes bezieht sich nur auf die nach den bisherigen Vorschriften gebildeten

§. 91.

Beschränkungen des Verfügungsrechts über das Grundstück gehören in die erste Hauptspalte der zweiten Abtheilung; Beschränkungen des Verfügungsrechts über ein in der zweiten oder dritten Abtheilung eingetragenes Recht werden neben demselben in der zweiten Hauptspalte vermerkt.[174])

Auf der über das eingetragene Recht gebildeten[175]) und beizubringenden Urkunde ist von dem Grundbuchamt die Eintragung der Beschränkung zu vermerken.[176])

Dokumente, indem nach den Grundsätzen dieser Ordnung auch bei Hypotheken Vermerke Seitens des Buchführers beziehungsweise des Grundbuchamtes auf die Schuldurkunde nicht gesetzt werden. Um dies anzudeuten, ist von der Kommission des Hauses der Abgeordneten das Wort „vorhandene" eingeschaltet. Ber. 1872. S. 12.)

b. Die Bestimmung ergiebt, daß unter dem Ausdruck „Hypotheken-Urkunde" nur der Hypothekenbrief, beziehungsweise die älteren Hypothekenscheine oder Auszüge, nicht die angeheftete Schuldurkunde zu verstehen sind. Im § 83 ist der Ausdruck jedoch im weiteren Sinne zu nehmen.

[174]) Vergl. Anm. 63 S. 52, Anm. 78 S. 56, §§ 11. 49 des Ges. über den Eigenthumserwerb, §§ 11 Nr. 2, 12 der Grundbuch-Ordn.

[175]) Das Alinea 2 des § 2 d. Ges. v. 24. Mai 1853 verordnete: „Soll bei einer in der zweiten oder dritten Rubrik eingetragenen Post, über welche bisher ein Hypotheken-Instrumt nicht bestand, eine Cession, Verpfändung oder Prioritätsabtretung, eingetragen werden, so muß die nachträgliche Bildung eines Hypotheken-Instruments über die Post erfolgen." Das zweite Alinea des § 129, welcher sich nur auf Hypotheken bezieht und nach §§ 119. 122. Grundb-Ordn. auch nur beziehen konnte, lautet allgemeiner; nach demselben soll bei jeder Eintragung einer Veränderung die nachträgliche Bildung des Hypothekenbriefs erfolgen. Während entsprechend dem Beschlusse der Komm. d. H. d. Abgeord. 1870 in dem Entwurfe die nachträgliche Bildung der Urkunde nur für den Fall der Eintragung einer Abtretung, beziehungsweise einer Verpfändung vorgesehen war, hat die Kommission des Herrenhauses die allgemeine Vorschrift aufgenommen. In dem Berichte (vergl. S. 30. 39. heißt es aber ausdrücklich: „Es soll damit das bisherige Recht (§ 17 der Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853) erhalten werden." Diesem nach erscheint, und dies findet in dem Worte „gebildeten" Unterstützung, es nicht nothwendig, bei den Eintragungen nach Maßgabe des § 91 eine Hypothekenurkunde zu bilden, wenn eine solche nicht existirt.

[176]) Nach dem letzten Alinea sind die erforderlichen Urkunden stets von der ersuchenden Behörde (Prozeßrichter u. s. w.) beizubringen. (Ber. d. K. d. H. d. Abg. 1872. S. 12.)

4. Löschungen.[177])

§. 92.

Die Löschung der Eintragungen in der zweiten und dritten Abtheilung darf, sofern nicht die Löschung von Amtswegen[178]) vorgeschrieben ist, nur auf Antrag des im Grundbuch eingetragenen Eigenthümers des Grundstücks oder auf Ersuchen einer zuständigen Behörde erfolgen.[179])

§. 93.

Zur Begründung des Löschungsantrages einer in der zweiten Abtheilung eingetragenen Last genügt die von dem Eigenthümer vorzulegende Löschungsbewilligung des eingetragenen Berechtigten oder dessen Rechtsnachfolgers.[180])

---

[177]) Zu §§ 92—94. „Ueber die Löschung eingetragener Posten enthält die Hypotheken-Ordnung von 1783 im Abschnitt 5. eine Reihe von Vorschriften, welche durch das Hypotheken-Gesetz vom 24. Mai 1853 §§ 32. seq. ergänzt und theilweise abgeändert worden sind. Der vorliegende Entwurf hat diese Bestimmungen zum Grunde gelegt und namentlich die erleichternden Vorschriften des letzteren Gesetzes §§ 32—42. hierher übernommen.

Die Vorschriften der Hypotheken-Ordnung, welche rein konstruktiver Natur sind, oder durch die spätere Gesetzgebung über das Konkurs- und Subhastations-Verfahren eine Abänderung erlitten haben, sowie die das materielle Recht betreffenden Vorschriften über die Folgen irrthümlicher Löschungen sind dagegen weggelassen.

Jede im Grundbuche eingetragene Berechtigung wird in Beziehung auf dritte Personen als fortexistirend angesehen, so lange dieselbe nicht gelöscht ist. Der eingetragene Gläubiger ist zur Disposition darüber befugt, wenn er sich im Besitz des darüber ausgefertigten Hypothekenbriefes befindet. (§§ 521 seq. Tit. 20. Thl. I. A. L.-R., § 241. Tit. 1 der Hyp.-Ordn.)

Die von dem Antrage des Schuldners abhängige Löschung kann also nur gegen Vorlegung dieser Urkunde und der vom eingetragenen Gläubiger oder dessen Rechtsnachfolgern ausgestellten Quittung oder Löschungsbewilligung erfolgen.

Demgemäß ist als Regel aufgestellt, daß die Löschung

1) den Antrag des Eigenthümers,
2) die Vorlegung der Urkunde über die eingetragene Post,
3) die Quittung oder Löschungsbewilligung des legitimirten Gläubigers erfordere.“ (Motive.)

[178]) Vergleiche § 30 der Grundb.-Ordn. und die Anm. zu demselben.

[179]) Vergl. § 58 d. Ges. über den Eigenthumserwerb und Anm. zu demselben, § 117 Grundb.-Ordn.

[180]) Die nach dem bisherigen Recht über Posten der II. Abtheilung gebildeten Urkunden sind zum Zweck der Löschnng nicht beizubringen. Es ist

§. 94.

Zur Begründung des Antrags[181]) des Eigenthümers, eine Hypothek oder Grundschuld zu löschen, gehört entweder

1) die von dem Gläubiger[182]) ertheilte Quittung oder Löschungs=

---

in dem Bericht der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 in dieser Beziehung Folgendes bemerkt: „In dem im Jahre 1868 vorgelegten Entwurfe der Hypotheken-Ordnung hatte der diesem Paragraphen entsprechende § 86 als zweites Alinea folgende Vorschrift:

Ist über die Eintragung eine Urkunde ausgefertigt, so muß diese zur Vernichtung eingereicht werden."

Nach dieser allgemeinen Bestimmung sollte auch bei Löschungen in der zweiten Abtheilung die Beibringung der Urkunden selbst in den Fällen, in denen die Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853 (§§ 33, 34, 35) die Beibringung der Urkunden ausnahmsweise nicht erforderte, erfolgen müssen. Durch Weglassung des erwähnten Alineas in der jetzigen Vorlage hat, wie der Herr Regierungskommissar bestätigt, das Erforderniß der Beibringung der Urkunden bei Löschungen in der zweiten Abtheilung überhaupt beseitigt werden sollen.

Dies hielt ein Mitglied der Kommission für bedenklich. Wenn auch — bemerkte derselbe — die Beibringung der Urkunden im Falle des § 102 entbehrlich erscheine, so müsse doch in Betracht gezogen werden, daß auch in der zweiten Abtheilung Rechte, z. B. die auf bestimmte Zeit durch Vertrag oder Testament konstituirten Renten, eingetragen würden, welche mit voller Wirkung abgetreten und verpfändet werden könnten. In solchen Fällen die Löschung ohne die Beibringung und Vernichtung der Urkunde vorzunehmen, könne die wohlerworbenen Rechte eines Gläubigers schädigen oder zwinge doch die Berechtigten, Abtretungen und Verpfändungen in allen Fällen eintragen zu lassen. Zutreffend sei dies allerdings nur für ältere Eintragungen, indem nach der Gültigkeit dieser Ordnung gemäß § 119 über die Posten der zweiten Abtheilung Urkunden nicht mehr ausgefertigt würden; diese Bestimmung sei aber selbst bedenklich und beschränke ohne ausreichenden Grund den Verkehr mit den in der zweiten Abtheilung eingetragenen Rechten, insbesondere den Rentenverkehr. Aus diesen Gründen wurde vorgeschlagen, dem § 93 als zweites Alinea hinzuzufügen:

„Ist über die Eintragung eine Urkunde ausgefertigt, so muß diese mit Ausnahme der Fälle (§ 102) zur Vernichtung eingereicht werden.

Dieser Antrag, dem auch der Herr Regierungs-Kommissar widersprach, indem die Eintragung abtretbarer Rechte in der zweiten Abtheilung selten vorkomme und erfahrungsmäßig die Urkunden über solche Posten oft verloren gingen, fand keine ausreichende Unterstützung in der Kommission, welche vielmehr unter Ablehnung des Amendements die unveränderte Annahme des § 93 beschloß.

[181]) Vergl. Anm. 201. S. 146. Anm. 71. S. 215.

[182]) Es ist nicht nothwendig, daß der Gläubiger als solcher eingetragen ist; sein Verfügungsrecht hat derselbe nachzuweisen. Der Uebergang der Forderung auf ihn wird weder in der Spalte „Veränderungen" noch in der

bewilligung[183]), oder

2) der Nachweis der rechtskräftigen Verurtheilung des Gläubigers, die Löschung zu bewilligen[184]), oder
3) der Nachweis der eingetretenen Vereinigung (Konfusion oder Konsolidation), oder
4) die Vorlegung des rechtskräftigen Ausschlußerkenntnisses nach erfolgtem Aufgebot der Post, oder

---

Spalte „Löschungen" erwähnt. (Reskr. v. 21. August 1818. Jahrb. Bd. 12. S. 34. — Kab. Ordn. v. 9. Mai 1839. Nr. III. (G. S. S. 163.) — Bei der Löschung einer in blanco abgetretenen Grundschuld muß der Gläubiger seinen Namen ausfüllen. Vergl. Anm. 197. S. 144. Anm. 156. S. 274.

Bevollmächtigte bedürfen der Special Vollmacht §§ 107. 108. Tit. 13. Thl. I. A. L. R.; es genügt, wenn die Vollmacht dahin ausgestellt ist, die Zahlung einer eingetragenen Post in Empfang zu nehmen. § 108 l. c. Reskr. v. 10. April 1820. (Jahrb. Bd. 15. S. 39.)

Die Löschung eingetragener, aus Domainen-Veräußerungen oder Ablösungen entstandener Kapitalien darf nur auf Grund einer von der Hauptverwaltung der Staatsschuldentilgungs-Kasse ertheilten und von der Hauptverwaltung der Staatsschulden bescheinigten Quittung gelöscht werden. Bei anderen fiskalischen Hypothekenposten, welche dem Staatsschulden-Tilgungs-Fond nicht überwiesen sind, genügt die Quittung der zuständigen Verwaltungsbehörde. Koch, Domainenrecht und Anmerk. 301 zu § 246 II. Hyp. Ordn. Domainen-Rentämter müssen zu ihren Anträgen auf Löschung von Amtspräſtationen die Autorisation ihrer Regierung beibringen. (Just. Min. Bl. 1841. S. 83.)

In Betreff der Deposital-Kapitalien vergl. Koch, Anm. 300 zu § 246 II. Hyp. Ordn., Reskr. v. 27. Febr. 1834 (Jahrb. Bd. 43. S. 210). Entsch. d. Ob. Trib. Bd. 9. S. 488.

[183]) Da Quittung und Löschungsbewilligung neben einander genannt werden, so ergiebt sich, daß die Quittung eine Löschungsbewilligung nicht nothwendig enthalten muß. Vergl. §§ 520 ff. l. 20. A. L. R.

[184]) **a.** Der § 32 d. Ges. v. 24. Mai 1853 lautet: „Wenn ein Realgläubiger durch rechtskräftiges Erkenntniß verurtheilt worden ist, eine für ihn im Hypothekenbuche eingetragene Post ganz oder theilweise zur Löschung zu bringen, oder über dieselbe eine löschungsfähige Quittung auszustellen oder in die Löschnng einzuwilligen, so kann u. s. w. Vergl. Anm. 98. S. 73.

b. Durch die Bestimmung, daß auf Grund des Nachweises der rechtskräftigen Verurtheilung des Gläubigers, die Löschung zu bewilligen, gelöscht werden könne, wird die Befugniß des obsiegenden Theils, welcher die eingetragene Post nicht löschen lassen, sondern darüber nach § 64 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb anderweitig disponiren will, nicht ausgeschlossen, den verurtheilten bisherigen Gläubiger zur Ausstellung der Quittung oder Löschungsbewilligung durch Exekution anhalten zu lassen. Justiz-Ministerial-Blatt 1855. S. 196.

5) die Bescheinigung des Prozeßrichters, daß von dem Eigenthümer den in dem §. 106. dieses Gesetzes gestellten Anforderungen Genüge geschehen ist.

Mit dem Antrage muß in den Fällen 1—3. die über die Eintragung ausgefertigte Urkunde oder das rechtskräftige Erkenntniß, durch welches die Urkunde nach erfolgtem Aufgebot für kraftlos erklärt worden ist, vorgelegt werden.

§. 95.[185])

Mit dem zur Löschung vorgelegten Grundschuldbrief sind die noch nicht verjährten Zinsquittungsscheine zu übergeben.

Der zur Berichtigung der fehlenden Zinsquittungsscheine erforderliche Betrag muß vor der Löschung gerichtlich[186]) niedergelegt werden. Die Hinterlegung des fälligen Betrages geschieht durch den Schuldner. Den nicht fälligen Betrag kann der Gläubiger für seine Rechnung hinterlegen.[187]) Verweigert er dies, so ist der Schuldner den Betrag für eigene Rechnung zu hinterlegen verpflichtet, und berechtigt, denselben von dem zurückzuzahlenden Kapital abzuziehen.[188])

---

[185]) Vergl. Stenograph. Ber. d. H. d. Abgeord. 1872. S. 1232 ff., Anmerk. 162. S. 113 ff.

[186]) Bei dem Gericht der belegenen Sache vergl. Achilles a. a. O. S. 153. Not. 124. Welcher Richter hat das Verfahren zu leiten, der Prozeßrichter, der Richter der II. Abtheilung oder der Grundbuchrichter? Nach unserer Ansicht der Letztere. Dafür spricht der enge Zusammenhang mit den Vorschriften über die Löschung und der Umstand, daß weder ein Verfahren über die Rechtmäßigkeit der Deposition noch irgend ein Aufgebotsverfahren bezüglich der deponirten Beträge eintreten kann.

[187]) Dies erscheint rathsam, weil der Gläubiger dann wenigstens die Aussicht behält, daß, soweit die Zinsquittungen nicht präsentirt werden, der deponirte Betrag an ihn zurückgezahlt wird. (Achilles a. a. O. S. 153.)

[188]) **a.** Nach Maßgabe des § 95 wird auch in dem Falle zu verfahren sein, wenn der Eigenthümer eine Grundschuld bezahlen, aber nicht löschen lassen will; jedoch muß dann die Niederlegung bei dem Prozeßrichter erfolgen.

b. Die Zinsforderung setzt die Existenz einer Hauptforderung voraus, jedoch kann sich die Zinsobligation von der Hauptforderung trennen, der Inhaber der Zinsquittungen zum Bezuge der Zinsen berechtigt, der Inhaber des Grundschuldbriefes der Gläubiger der Kapitalsforderung sein. Wenn der Eigenthümer eine Grundschuld für sich hat eintragen lassen oder eine Grundschuld durch Zahlung oder auf andere Weise erwirbt, so kann er bei einem Zwangsverkaufe nur das Kapital liquidiren; sind zu derartigen Grundschuldbriefen gehörige Zinsquittungsscheine aber weiter begeben, so wird anzunehmen sein,

§. 96.

Der Inhaber eines noch nicht verjährten Zinsquittungsscheines kann gegen Aushändigung desselben den Betrag aus dem Depositorium in Empfang nehmen.

Sechs Monate nach Ablauf der Verjährungsfrist für jede einzelne Zinsrate ist der Hinterleger berechtigt, die Rückgabe des entsprechenden Betrages zu verlangen.

Wegen der Verjährung der Zinsraten gelten die Vorschriften des bürgerlichen Rechts für Verjährung eingetragener Zinsen.[189]

Ein Aufgebot der Zinsquittungsscheine findet nicht statt.[190]

---

daß die Inhaber die Rechte aus denselben geltend machen können. Selbstverständlich ist die Begebung der Zinsquittungen, beziehungsweise des Zinsrechts nach § 70 der Subh. Ordn. anfechtbar.

c. Achilles a. a. O. S. 153. Not. 125 bemerkt: „Der Schuldner, welcher den dem Gläubiger von dem Kapitale gekürzten Betrag der bei der Löschung der Grundschuld nicht überreichten Zinsquittungsscheine deponirt hat, wird um diejenige Summe bereichert, die ihm aus dem Depositorium zurückgezahlt wird. Es fragt sich, ob der gewesene Gläubiger deswegen Ansprüche an ihn machen kann? Die dingliche Klage ist durch die Löschung der Grundschuld konsumirt. Gleichwohl wird die gestellte Frage dann bejaht werden müssen, wenn Jener den Beweis erbringt, daß er die nicht wieder zum Vorschein gekommenen Zinsquittungsscheine nicht weiter begeben hat. Denn in diesem Falle ist lediglich sein Schade die causa der Bereicherung des Eigenthümers, mithin die Klage aus dem A. L. R. I. 13. § 230 begründet." Wir bestreiten. Die obligatorischen Beziehungen zwischen dem Gläubiger und Schuldner werden durch die Zahlung und Deposition vollständig gelöscht. Macht der Gläubiger von der Befugniß zu deponiren keinen Gebrauch, so ist der Schuldner verpflichtet zu deponiren; indem er es thut, führt er nicht die Geschäfte des Gläubigers, sondern sein eigenes Geschäft. Ein dadurch eintretender Vortheil kann ihm nicht auf Grund einer Bereicherung entzogen werden. Striethorst, Arch. Bd. 22. S. 254.

[189] Vergl. § 2 und 5 d. Ges. v. 31. März 1838. (Ges. S. S. 249.) § 30 d. Ges. über den Eigenthumserwerb. Anmerk. 125. S. 93. Anm. 162. o. S. 115.

[190] „Es war um so rathsamer, dies ausdrücklich zu konstatiren, damit sowohl Schuldner als Gläubiger wissen, daß der größte Nachtheil, der sie treffen kann, wenn sie durch Nachlässigkeit oder Unglück ihre Bons verloren haben, der ist, daß sie einige Jahre warten müssen, bis das deponirte Geld ihnen wieder zurückgezahlt wird, — ein verhältnißmäßig geringerer Nachtheil, als wenn durch ein Aufgebotsverfahren oder auf andere Weise die definitive Verwirkung gewonnener Rechte herbeigeführt würde." Lasker, Sitzg. d. H. d. Abg. v. 12. März 1872. Stenograph. Berichte. S. 1232 ff. Anmerk. 162. g. h. S. 114.

§. 97.

Die Löschung der noch eingetragenen Benefizial-Erbeigenschaft (§. 3. des Gesetzes vom 28. März 1840.), der Verpflichtung zur Einholung der Genehmigung zur weiteren Veräußerung der zum vollen Eigenthum verliehenen fiskalischen Grundstücke (Kabinetsordre vom 22. Oktober 1843., Just.-Min.-Bl. S. 258.) und der Beschränkung der Verschuldung bäuerlicher Grundstücke (Verordnung vom 29. Dezember 1843.) erfolgt nach den bisherigen Vorschriften von Amtswegen. [191])

---

[191]) a. Der § 3 der Verordnung, betreffend die Befugniß des Benefizial-Erben, vom 28. März 1840 (Gesetz-Samml. S. 103) lautet:

„Die Vorschriften des Allgemeinen Landrechts Thl. I. Tit. 9 §§ 447—451 und der Allgemeinen Gerichtsordnung Thl. I. Tit. 50 § 280 werden aufgehoben. Jede auf Grund derselben bereits eingetragene Einschränkung eines Benefizial-Erben ist nach Ablauf von sechs Monaten, von dem Tage der Publikation dieser Verordnung an gerechnet, von Amtswegen zu löschen, wenn nicht bis dahin ein Erbschaftsgläubiger bei dem Hypotheken-Richter sich meldet und nachweist, daß er schon vor Publikation dieser Verordnung innerhalb Jahresfrist seit Eröffnung der Erbschaft seinen Anspruch im Rechtswege geltend gemacht hat."

b. Die Allerhöchste Kabinetsordre vom 27. Juni 1843 und das bezügliche Justiz-Ministerial-Reskript vom 22. Oktober 1843 — im Gesetze ist irrthümlich das Datum des Reskripts der Kabinetsordre beigelegt — lauten:

Kabinetsordre: „Auf Ihren Bericht und Antrag vom 15. v. M. autorisire Ich Sie, in allen Fällen, in welchen vom Fiskus Grundstücke zum vollen Eigenthum unter dem Bedinge der Konsens-Einholung bei Veräußerungen verliehen worden sind, den Besitzern diese Verpflichtung zu erlassen."

Reskript: „In Folge der vorstehenden Allerhöchsten Kabinetsordre vom 27. Juni d. J. werden sämmtliche Hypotheken-Behörden hierdurch angewiesen:

in Zukunft, wenn ihnen Verträge zukommen, in welchen Grundstücke vom Fiskus zum vollen Eigenthum unter der Bedingung der Einholung des Konsenses bei Veräußerungen verliehen worden sind, diese Bedingung im Hypothekenbuch nicht einzutragen, dieselbe auch da, wo sie bereits früher eingetragen worden ist, von Amtswegen zu löschen."

c. Verordnung betreffend die Aufhebung der §§ 29 und 54 des Edikts vom 14. September 1811 wegen der Verschuldungsbeschränkung der Bauergüter. Vom 29. Dezember 1843. (Ges.-Sammlung 1844 S. 17.)

„Wir 2c. 2c. verordnen nach Anhörung Unserer getreuen Stände der-

§. 98.

Zur Löschung der nach §. 2. des Ablösungsgesetzes vom 2. März 1850. ohne Entschädigung aufgehobenen Rechte genügt der Antrag des Eigenthümers.[192])

---

jenigen Provinzen, in welchen das Edikt wegen Regulirung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse vom 14. September 1811 Gesetzeskraft hat, auf den Antrag Unseres Staatsministerii, was folgt:

§. 1. Die in den §§ 29 und 54 des Edikts, betreffend die Regulirung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse vom 14. September 1811 enthaltene Vorschrift:

daß Bauergüter über ein Viertel ihres Werthes mit hypothekarischen Schulden nicht belastet werden sollen,

wird nebst den mit ihr in Verbindung stehenden, die Parzellirung und Normalabschätzung der Bauergüter betreffenden übrigen Vorschriften jenes § 29 und des Artikels 65 der Deklaration vom 29. Mai 1816 hierdurch aufgehoben.

§. 2. Wo in dem Hypothekenbuche eines Bauerguts jene bisherige Verschuldungsbeschränkung eingetragen steht, ist solche von Amtswegen zu löschen. Die Löschung der eingetragenen Normaltaxe soll dagegen nur auf den Antrag des Besitzers geschehen."

[192]) Gesetze vom 2. März 1850 betreffend die Ablösung von Reallasten u. s. w. (Ges.-Samml. S. 77):

§. 2. „Ohne Entschädigung werden folgende Berechtigungen, soweit sie noch bestehen, hiermit aufgehoben:

1) Das Obereigenthum des Lehnsherrn und die lediglich aus demselben entspringenden, in dem § 5 nicht als fortbestehend bezeichneten Rechte bei allen innerhalb des Staates belegenen Lehnen, mit alleiniger Ausnahme der Thronlehne;
2) Das Obereigenthum des Guts- oder Grundherrn und des Erbzinsherrn, desgleichen das Eigenthumsrecht des Erbverpächters; der Erbzinsmann und der Erbpächter erlangen mit dem Tage der Rechtskraft des gegenwärtigen Gesetzes, und lediglich auf Grund desselben, das volle Eigenthum;
3) Der Anspruch auf Regulirung eines Allodifikationszinses für die aufgehobene Lehnsherlichkeit in denjenigen Landestheilen, welche vormals zum Königreich Westfalen, zum Großherzogthum Berg, zu den französisch-hanseatischen Departements oder dem Lippe-Departement gehört haben;
4) Das grundherrliche oder gutsherrliche Heimfallsrecht an Grundstücken und Gerechtsamen jeder Art innerhalb des Staates, ohne Unterschied, ob der Staat, moralische Personen oder Privatpersonen die Berechtigten sind;
5) Die Berechtigung des Erbverpächters oder des Zinsberechtigten, den ihm zustehenden Kanon oder Zins willkürlich zu erhöhen;

§. 99.

Die Löschung der Lehns- oder Familienfideikommiß-Eigenschaft kann nur auf Grund einer Bescheinigung der Lehns- oder Fideikommißbehörde, daß die Lehns- oder Fideikommißeigenschaft erloschen sei, oder auf Grund eines von diesen Behörden bestätigten Familienschlusses über die Aufhebung der Lehns- oder Fideikommißeigenschaft erfolgen.[193])

§. 100.

Die Löschung der in der zweiten Abtheilung auf Antrag einer zuständigen Behörde eingetragenen Beschränkungen erfolgt auf Ersuchen dieser Behörde oder mit Bewilligung dessen, zu dessen Gunsten sie eingetragen worden, auf Antrag des Eigenthümers.

§. 101.

Sind auf Ersuchen der Auseinandersetzungsbehörde Eintragungen über die in §. 77. vorgeschriebenen Grenzen erfolgt, so ist der Eigenthümer befugt, unter Vermittelung der Auseinander-

---

6) Die Vorkaufs-, Näher- und Retrakt-Rechte an Immobilien, mit Ausnahme der im § 4 aufgeführten;

7) Die auf Grundstücken haftende Verpflichtung, gegen das in der Gegend übliche Tagelohn zu arbeiten;

8) Die Befugniß, zu verlangen, daß ein Privatgrundbesitzer sein Grundstück mit Maulbeerbäumen bepflanze oder solche unterhalte;

9) Die auf Grundstücken haftende Verpflichtung des sogenannten flämischen Kirchganges."

§. 5. Die in dem § 2 Nr. 1 und 2 bestimmte Aufhebung des Obereigenthums des Lehnsherrn, Guts- oder Grundherrn und Erbzinsherrn, sowie des Eigenthums des Erbverpächters, hat nicht zugleich die Aufhebung der aus diesen Verhältnissen entspringenden Berechtigungen auf Abgaben oder Leistungen oder ausdrücklich vorbehaltene Nutzungen zur Folge; vielmehr bleiben diese Berechtigungen, sofern sie nicht etwa in dem gegenwärtigen Gesetze besonders für aufgehoben erklärt worden sind, fortbestehend, und zwar mit denselben Vorzugsrechten in dem Vermögen der Verpflichteten, welche sie bisher darin hatten."

[193]) „Zwischen den Lehns- und Hypothekenbehörden ist darüber Konflikt entstanden, ob die Lehnseigenschaft auf Grund einer Bescheinigung des Lehnshofes, daß sie erloschen sei, gelöscht werden könne. Die Prüfung der Frage, ob die Lehnseigenschaft fortdauere, gehört aber offenbar zur Kompetenz des Lehnshofes. Da ähnliche Konflikte auch bei Fideikommissen vorkommen können, so ist hier festgesetzt, daß die Löschung der Lehns- und Fideikommißeigenschaft auf Grund der Bescheinigung der zuständigen Behörde, oder des von derselben bestätigten Familienschlusses über die Aufhebung der Lehns- und Fideikommißeigenschaft zu erfolgen habe." (Motive.)

setzungsbehörde deren kostenfreie Löschung zu beantragen.[194])

§. 102.

Persönliche unvererbliche Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts werden auf Antrag des Eigenthümers des Grundstücks gelöscht, wenn der Tod des Berechtigten nachgewiesen ist.

Besteht jedoch die Möglichkeit von Rückständen, so kann die Löschung nach Ablauf eines Jahres erfolgen, sofern bis dahin eine Vormerkung zur Erhaltung des dinglichen Rechts nicht eingetragen ist.[195])

---

[194]) „Um die Löschung etwaiger über die Grenzen des § 77 dieses Entwurfs und § 1 des Hypothekengesetzes vom 24. Mai 1853 erfolgter Eintragungen aus Auseinandersetzungs-Rezessen herbeizuführen, ist dem Eigenthümer das Recht beigelegt, bei der Auseinandersetzungs-Behörde die Vermittelung für deren Löschung zu beantragen. Die Generalkommission hat das Gesuch zu prüfen und, wenn sich keine besondere Bedenken ergeben, demselben stattzugeben. — Einer besonderen Bestimmung über die Voraussetzungen der Löschung einer Hypothek bedarf es hier nicht, da dieselben in dem Gesetzentwurf über das materielle Recht enthalten sind." (Motive.)

[195]) **a.** Die nachstehende Erörterung zu diesem Paragraph erstreckt sich über zwei Fragen, nämlich, ob der Wegfall einer Frist zur Sicherung der Rückstände sich rechtfertigen läßt und welche Rechte hier unter die „persönlichen unvererblichen Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts" fallen. Die erste Frage ist legislativer Natur, die zweite von hervorragender praktischer Bedeutung; wir geben das Material aus den vorgängigen Verhandlungen vollständig, weil wir die zweite Frage nicht in Uebereinstimmung mit der von Förster in seinem Grundbuchrecht (S. 114 ff.) entwickelten Ansicht beantworten und hierbei auf die Materialien ein besonderes Gewicht legen müssen.

Der Entwurf von 1868 enthielt folgende Bestimmungen: § 94. „Persönliche unvererbliche Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts werden auf Antrag des Eigenthümers des Grundstücks gelöscht, wenn der Tod des Berechtigten nachgewiesen ist." § 95: „Rechte, deren Dauer durch das Leben des Berechtigten bedingt ist, werden auf Antrag des Eigenthümers gelöscht, wenn seit dem nachgewiesenen Todestage des Berechtigten fünf Jahre verflossen sind", und die Motive bemerkten ausdrücklich, daß diese §§ den §§ 33, 34 der Novelle vom 24. Mai 1853 entsprächen.

Der Entwurf von 1869, in welchem die entsprechenden Paragraphen unter §§ 105 und 106 aufgeführt sind, schlug im § 106 (an Stelle des § 95) vor: „Rechte, deren Dauer durch das Leben des Berechtigten bedingt ist, werden auf Antrag des Eigenthümers gelöscht, wenn der Todestag des Berechtigten nachgewiesen ist." Hieran schließt sich der Bericht d. H. d. Abg. 1870, also lautend:

Die Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853 bestimmte in den §§ 33 und 34:

---

§ 33. „1) Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition, welche nicht in der rechtlichen Beschaffenheit des Besitzverhältnisses beruhen, sondern sich nur auf eine bestimmte Person beziehen,

2) das Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht für eine bestimmte Person,

3) Wohnungsrechte für eine bestimmte Person

können ohne Quittung der Erben und ohne Beibringung des Instruments gelöscht werden, wenn der Tod des Berechtigten nachgewiesen wird."

§ 34. „Die Löschung

1) von Altentheilen oder Auszügen, Herbergs- oder Pflege-Berechtigungen, Nießbrauchsrechten und anderen persönlichen Servituten,

2) von Leibrenten und anderen auf Lebenszeit bedungenen Leistungen

kann ohne Quittung der Erben und ohne Beibringung des Instruments erfolgen, wenn der Tod des Berechtigten nachgewiesen wird und seit dem Todestage fünf Jahre abgelaufen sind."

Dem § 33 entspricht der § 105 der Vorlage; im Anschluß an das Hypotheken-Gesetz für Neuvorpommern sind die sub 1—3 aufgeführten Rechte zusammengefaßt als „persönliche unvererbliche Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts."

Mit dem § 34 korrespondirt der § 106 der Vorlage. Auch hier sind die unter 1 und 2 spezifizirten Rechte zunächst zur Vermeidung der Spezialisirung mit den Worten „Rechte, deren Dauer durch das Leben des Berechtigten bedingt ist", umschrieben und wurde diese Ausdrucksweise, obschon sie in ihrem Verhältnisse zu der Terminologie des § 105 als unbestimmt und eine zu weit gehende Interpretation derselben als möglich erklärt wurde, von der Kommission adoptirt. Es enthält aber der § 106 eine wesentliche Abweichung von dem allegirten Paragraphen der Novelle. Der Letztere, und in Uebereinstimmung mit demselben der Entwurf von 1864 und die Hypotheken-Ordnung für Neu-Vorpommern (§ 98), erfordern zur Löschung der in Rede stehenden Rechte außer dem Nachweise des Todes des Berechtigten, daß seit dem Todestage fünf Jahre abgelaufen sind. Von diesem Erfordernisse, welches in Berücksichtigung der Verjährungs-Gesetze vom 31. März 1838 §§ 2, 5 Nr. 3. und vom 6. Juli 1845 § 2 Nr. 5, § 4 Nr. 3 getroffen ist, sieht die jetzige Vorlage zum ersten Male ab. Die Aenderung ist nach der Mittheilung des Herrn Regierungs-Kommissars durch die gutachtliche Aeußerung des Appellations-Gerichts zu Breslau über den Entwurf von 1868 veranlaßt. In diesem Gutachten heißt es im Anschlusse an die betreffende Bestimmung, in welcher, wie erwähnt, noch die fünfjährige Frist beibehalten war, wörtlich wie folgt:

„Es dürfte sich fragen, ob nicht bei der gegenwärtigen Reform des Hypothekenwesens noch ein Schritt weiter zu gehen und die Löschung auf den bloßen beglaubigten Todtenschein des Auszüglers zuzulassen sein möchte. Die richterliche Erfahrung lehrt, daß, wo bei dem Tode des Auszüglers Rückstände verblieben sind, in den meisten Fällen dieselben entweder anderweitig abgegolten oder erlassen worden sind. Es liegt beinahe in der rechtlichen Natur des Auszugs, der „zur Versorgung auf Lebenslang" dient (§ 602 Tit. 11. Thl. I. A. L.-R.), daß die nicht verlangten einzelnen Präſtationen im zweifel-

haften Falle für erlassen angesehen werden dürfen, in der Erwägung, daß der Auszügler von seinem Rechte keinen Gebrauch gemacht hat, um den verpflichteten Wirth zu erleichtern, oder weil der Auszug reichlich bemessen und bei zunehmendem Altergang nicht mehr erforderlich war. Eine Versorgung auf Lebenslang nimmt ja ohnehin mit dem Tode des Versorgten ihr Ende. Trotz dieser Erwägungen bleiben nun allerdings Nachforderungen aus mangelhafter Erfüllung sehr wohl denkbar, und es liegt auch in der Natur der Sache, daß dieselben auch auf die Erben des Auszüglers übergehen, § 350 Tit. 9 Th. I. A. L.-R. Allein eine andere Frage ist, ob nicht eine derartige Nachforderung in der Hand der Erben die Natur eines Entschädigungs-Anspruchs annimmt, da ja die nachgeforderten und nachgelieferten Präſtationen ihrem Zwecke, zum Unterhalte des Auszüglers zu gereichen, nicht mehr genügen könne? Daran knüpft sich die Frage: ob diese Entschädigungsforderung Anspruch auf Versicherung in dem Grundstücke hat, welche für die Reallast selbst zur Sicherung des Unterhalts des Auszüglers gerechtfertigt war? Wir begnügen uns, diese Erwägung anzuregen, ohne einen Antrag an dieselbe zu knüpfen."

Diese Gründe fanden in der Kommission von mehreren Seiten Anklang. Es wurde noch besonders hervorgehoben, daß das Interesse des Grundbesitzers jede ohne Gefahr mögliche Erleichterung in der Löschung der in Rede stehenden Rechte erheische; daß mit Rücksicht auf die meisten derartigen Verhältnisse kein ausreichender Grund vorliege, das dingliche Recht für die Erben zu konserviren, und daß die Erfahrung gelehrt habe, daß, im Falle die bisherige Frist vom Besitzer nicht habe abgewartet werden können und er zur Einholung der Quittung der Erben genöthigt gewesen, diese vielfach mit Nachforderungen aufgetreten und zu weitläufigen Prozessen Veranlassung gegeben hätten. Von anderer Seite wurde jedoch die beabsichtigte Aenderung lebhaft bekämpft; durch entsprechende Amendements verlangte ein Mitglied die Beibehaltung der fünfjährigen, ein anderes Mitglied die Festsetzung einer einjährigen Frist. Beide Antragsteller stimmten darin überein, daß der Wegfall jeder Frist wohlerworbene Rechte verletzen könne. Dies würde — meinten sie — unbestreitbar sein, wenn man sich den Fall denke, daß der Berechtigte selbst bereits Rückstände seines Auszugs oder seiner Leibrente rechtskräftig erstritten habe und die Beitreibung der Rückstände bei dem Mangel anderweitigen Vermögens nur aus dem belasteten Grundstücke möglich sei; sterbe in einem solchen Falle der Berechtigte, so könne der Verpflichtete durch die Löschung auf Grund des Todtenscheins den Erben das einzige Objekt ihrer Befriedigung nehmen. Aehnliche Verletzungen ließen sich in dem Falle, wenn der Berechtigte seinen Auszug oder seine Rente abgetreten habe, was rechtlich zulässig und bei einem Verzuge des Verpflichteten vielfach geschehe, annehmen.

Ueberhaupt könne es nicht gerechtfertigt erscheinen, daß Rechte, soweit sie gesetzlich auf die Erben übergehen, in ihrem materiellen Umfange durch den Tod des Berechtigten in so erheblicher Weise alterirt würden. Deshalb sei die Beibehaltung einer Frist zur Geltendmachung des dinglichen Rechts geboten und frage sich nur, ob mit Rücksicht auf die bereits angezogenen gesetzlichen Bestimmungen über die Verjährungsfristen eine Frist von 5 Jahren oder

überhaupt nur eine Frist, welche zur Verfolgung des dinglichen Anspruchs genüge, festzusetzen sei.

Nachdem sodann noch die fünfjährige Frist, als dem bisherigen Recht entsprechend, durch mehrere der Praxis entnommene Fälle näher begründet und andererseits für die einjährige Praxis geltend gemacht war, daß im Interesse des Realkredits die baldige Löschung der in Rede stehenden Verbindlichkeiten liege und der einjährige Zeitraum zum Schutze der Rechte der Erben und sonstiger Rechtsnachfolger ausreichen würde, wurden von der Kommission beide Amendements abgelehnt und die §§ 105., 106 der Vorlage angenommen, welche bei der Schlußredaktion zu einem Paragraphen zusammengezogen sind."

Entsprechend dem Beschlusse des Hauses d. Abgeord. schlug die Regierungsvorlage von 1871 vor: § 102. „Persönliche und unvererbliche Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts, so wie Rechte, deren Dauer durch das Leben des Berechtigten bedingt ist, werden gelöscht, wenn der Tod des Berechtigten nachgewiesen ist." Zur Rechtfertigung ist auf den vorstehenden Bericht des Hauses der Abgeordneten Bezug genommen. Zu diesem § 102 berichtete die Komm. d. Herrenh. (Ber. S. 33) wie folgt:

„Zu § 102 wurde geltend gemacht, daß die Vorlage eine Abweichung vom bisherigen Rechte enthalte, welche zu weit gehe und die praktischen Verhältnisse nicht genügend berücksichtige. Es sollten danach Rechte, deren Dauer durch das Leben des Berechtigten bedingt sei, insbesondere also Altentheile, auf Grund des bloßen Todtenscheines der Berichtigten gelöscht werden, während nach § 34 der Hypothekennovelle vom 24. Mai 1853, § 98 des Gesetzes für Neuvorpommern und der Vorlage von 1868 entweder noch Quittung der Erben oder der Ablauf der Verjährungszeit von 5 Jahren vom Todestage des Berechtigten ab, für erforderlich erachtet sei. Als Motiv sei Seite 41 des Kommissionsberichtes des Abgeordnetenhauses, auf welchen in den Motiven des Entwurfs Seite 75 lediglich Bezug genommen sei, angegeben,

> daß Altentheilsrückstände der Erfahrung nach meistens als erlassen oder anderweit abgegolten angesehen werden könnten und daß eine derartige Nachforderung in der Hand der Erben keinen Anspruch auf eine reale Sicherheit habe, die Realität der Last vielmehr nur der Sicherung des Unterhalts entspreche und daher mit dem Tode des Berechtigten ohne Weiteres in Wegfall kommen könne.

Jene Erfahrung sei mindestens für die östlichen Provinzen unbedingt nicht richtig. Das Altentheil sei hier noch ein sehr verbreitetes Institut und die Zahl der Prozesse wegen Altentheilsrückstände sehr groß. Die Idee des Erlasses und der Abgeltung passe doch nur, wo der Altsitzer und der Wirth noch zu Einem Familienkreise gehörten. Dies sei sehr häufig nicht der Fall, vielfach würden die Altsitzer durch schlechte, selbst gefährliche Behandlung genöthigt, aus ihrem Altsitze fort und anderswohin zu ziehen und sich dort vorläufig durch Dritte in der Erwartung ernähren zu lassen, für die Aufwendungen aus den exekutivisch beizutreibenden Altentheilsrückständen Ersatz gewähren zu können.

Die Prozesse darüber bildeten oft verhältnißmäßig sehr erhebliche Beträge. Viele Subhastationsprozesse entständen noch bei Lebzeiten der Berechtigten daraus und das einzige Objekt der Befriedigung sei in den meisten Fällen nur in den Kaufgeldern der verpfändeten Grundstücke zu finden. — Die Realsicherheit hierfür ipso jure mit dem Tode des Berechtigten aufhören zu lassen, entspräche nicht den Prinzipien von Erlöschung der Verbindlichkeiten überhaupt und vom Schutze wohlerworbener Rechte. Dagegen sei zuzugeben, daß die fünfjährige Frist die Sache zum Nachtheil des Realkredits zu lange hinziehe und eine theoretisch zwar richtige, aber praktisch zu weit getriebene Fürsorge sei. Es wurde deshalb

1. das Amendement gestellt, die in Rede stehenden Bestimmungen in folgende 2 Paragraphen zu fassen:

„§ 102.

Persönliche unvererbliche Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts werden auf Antrag des Eigenthümers des Grundstücks gelöscht, wenn der Tod des Berechtigten nachgewiesen ist.

§ 102a.

Waren mit solchen Einschränkungen Nutzungsrechte verbunden, so kann die Löschung nach Ablauf eines Jahres nach dem Tode des Berechtigten erfolgen, wenn durch eine Bescheinigung des Prozeßrichters nachgewiesen wird, daß eine Klage auf Rückstände nicht angestellt worden ist."

Von anderer Seite wurde beantragt:

2. dem § 102 der Vorlage am Schlusse hinzuzufügen:

„Besteht die Möglichkeit von Rückständen, so muß seit dem Todestage ein Jahr abgelaufen sein"

und

3. am Schlusse hinzuzufügen:

„und bei seinen Lebzeiten eine Klage gegen den Verpflichteten nach einem Atteste des Richters der belegenen Sache nicht angestellt ist."

Der Regierungskommissar rechtfertigte die Vorlage damit, daß man die sehr widerwärtigen Prozesse der Erben der Altsitzer möglichst habe abschneiden wollen, indem man den Ansprüchen der Erben die reale Kraft nähme, während ihr persönlicher Anspruch ihnen vorbehalten bliebe. Er gehe auch von der Ansicht aus, daß, wenn der Altsitzer bei Lebzeiten geklagt, durch Anstellung der Klage die reale Sicherheit für den Anspruch gewahrt sei. Letzterer Ausführung wurde widersprochen und bemerkt, daß, wenn auf Grund des Todtenscheins die Löschung erfolge, damit auch die dingliche Kraft des Rechtes unbedenklich, trotz des angestrengten Prozesses verloren ginge.

Dem Amendement zu 1 wurde von mehreren Seiten zugestimmt und noch darauf aufmerksam gemacht, daß der § 102 der Vorlage auch auf eingetragene Leibrenten bezogen werden müsse, und hierfür die wegen der Altentheilsrückstände angeführten Gründe gewiß nicht Platz griffen. Andererseits wurde der Vorlage zugestimmt und für bedenklich erachtet, daß die im Amendement geforderte Bescheinigung des Prozeßrichters, wenn der Verpflichtete ein

doppeltes Forum, das persönliche und dingliche, habe, von zwei Richtern ausgestellt werden müsse, worauf entgegnet wurde, daß dies bei den hier in Rede stehenden Streitigkeiten nur selten der Fall, eventualiter aber ohne alle Schwierigkeit herbeizuführen sein würde.

Das Amendement zu 1 wurde hierauf angenommen, wodurch sich die Amendements zu 2 und 3 und die Regierungsvorlage erledigen.

Gegen die Fassung des § 102 der Herrenhausvorlage wurde bei der Berathung im Hause der Abgeordneten angeführt: Hiernach könnten die fraglichen Rechte auch nach Ablauf von fünf Jahren ohne die Bescheinigung des Prozeßrichters nicht gelöscht werden, die Bescheinigung des Prozeßrichters darüber, daß eine Klage auf Rückstände nicht angestellt sei, errege in Ansehung der nothwendigen Ermittelungen und des Gerichtsstandes Bedenken und der Umstand, ob mit dem Rechte Nutzungsrechte verbunden seien, könne nicht der maßgebende sein, was sich z. B. bei dem Wohnungsrecht zeige. Vielmehr könne es nur darauf ankommen, ob die Möglichkeit von Rückständen vorhanden sei oder nicht. Auf Grund dieser Bemerkungen erhielt der Paragraph seine jetzige Fassung.

Nach diesen Vorverhandlungen kann es zunächst keinem Bedenken unterliegen, daß die Absicht vorgeherrscht hat, mit dem § 102 alle diejenigen Rechte zu treffen, welche das Gesetz vom 24. Mai 1853 in den §§ 33 und 34 näher spezifizirt hat. Daß die Worte „Rechte, deren Dauer durch das Leben des Berechtigten bedingt ist," fortgeblieben und nur von „persönlichen unvererblichen Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts" die Rede ist, kann, weil jede nähere Aufklärung in den Berichten fehlt, nicht auf die Absicht schließen lassen, den Umfang des Paragraphen einzuschränken; streitig war nur, ob mit dem Tode des Berechtigten die sofortige Löschung zulässig sein oder eine Frist und eventuell unter welchen Umständen beibehalten werden sollte. Dies erkennt auch Förster (Grundbuchr. S. 116) an; er will aber unter die „persönlichen unvererblichen Einschränkungen des Eigenthums oder Verfügungsrechts" nur Veräußerungsverbote, Vorkaufsrechte, Wiederkaufsrechte, nicht aber Wohnungsrechte, Altentheile, Verpflegungsrechte, Leibrenten rechnen. „Für diese — heißt es a. a. O. — fehlt daher jetzt eine Bestimmung in der Grundb.-Ordn., wie sie zur Löschung gebracht werden können, und selbst die erleichternde Vorschrift des § 34 d. Ges. v. 24. Mai 1853 ist mit Wegfall dieses Gesetzes nicht mehr für gültig zu erachten. Der erste Absatz des § 102 Gr.-B.-O. läßt sich nur auf § 33 Nr. 1. 2. d. Ges. v. 24. Mai 1853 beziehen, auf „Einschränkungen des Eigenthums oder der Disposition, welche nicht in der rechtlichen Beschaffenheit des Besitzverhältnisses beruhen, sondern sich nur auf eine bestimmte Person beziehen, auf das Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht für eine bestimmte Person." Der Beschluß des Herrenhauses hat hier in die Gr.-B.-O. eine Lücke gerissen, die nirgends ausgefüllt worden ist und einen Rechtszustand wiederhergestellt, der bereits durch die Novelle von 1853 in angemessener Weise beseitigt worden war."

Dieses Urtheil ist sicher begründet, wenn die Ansicht Försters in der Praxis Anerkennung finden sollte. Für dieselbe spricht die Terminologie der neuen Gesetze; kann man auch den Begriff der „Einschränkungen des Eigen-

thums oder des Verfügungsrechts" weiter fassen, als die Worte „Beschränkungen des Eigenthumsrechts im § 11 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb, so werden doch im § 11 der Grundbuch-Ordnung zu den Beschränkungen des Eigenthums und des Verfügungsrechts" nicht die „dauernden Lasten und wiederkehrenden Geld- und Naturalleistungen" gerechnet. Es läßt sich außerdem für die engere Interpretation die Fassung der §§ 97, 98 d. Ges. v. 21. März 1868 und der §§ 33, 34 d. Ges. v. 24. Mai 1853 geltend machen. Wir vertreten hingegen die Ansicht, daß unter die persönlichen unvererblichen Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts alle diejenigen Rechte zu rechnen sind, welche in den §§ 33. 34 der Hyp.-Nov. näher spezifizirt sind. Zur Begründung berufen wir uns nicht allein darauf, daß, wie bereits hervorgehoben ist, die Absicht der legislativen Faktoren dahin ging, diese Rechte sämmtlich mit dem § 102 zu treffen, und daß das Wegfallen der Worte: „Rechte, deren Dauer durch das Leben der Berechtigten bedingt ist" nicht darin seinen Grund hat, die Tragweite des Paragraphen einzuschränken; sondern wir legen insbesondere noch auf Folgendes Gewicht: Die Worte: „Einschränkungen des Eigenthums oder des Verfügungsrechts" sind etwas unbestimmt; im § 33 der Hyp.-Nov. wird dies anerkannt, indem das Vorkaufs- und Wiederkaufsrecht einer bestimmten Person nicht darunter begriffen, sondern noch besonders hervorgehoben wird. Das Allg. Landrecht (§ 21 Tit. 8 Thl. I.) nennt das Eigenthum eingeschränkt, wenn dem Eigenthümer nur gewisse Arten der Ausübung der darunter begriffenen Rechte versagt sind, und der § 28 der Hyp.-Novelle (§ 28) disponirt ausdrücklich: „Die Eintragung aller sonstiger, aus Rechten dritter Personen entspringender **Beschränkungen**, insbesondere der Wohnungsrechte, Altentheile oder eines vorbehaltenen Nießbrauchs, erfolgt blos auf Antrag." In diesem weiteren Sinne muß der Ausdruck „Einschränkungen" im § 102 genommen werden; denn im zweiten Alinea ist ausdrücklich die Möglichkeit von Rückständen bezüglich derjenigen Rechte, über welche der § 102 disponirt, anerkannt, und es liegt offenbar näher, den Begriff für die persönlichen unvererblichen Einschränkungen des Eigenthums dahin zu bestimmen, daß er auch Rechte unter sich begreift, bei denen Rückstände möglich sind, als anzunehmen, daß der Gesetzgeber über einen Fall disponirt hat, der überhaupt als möglich nicht gedacht werden kann. Unserer Ansicht nach werden somit durch den § 102 alle diejenigen Rechte betroffen, über welche die §§ 33. 34 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 disponiren.

b. Der § 102 ist als Ausnahme-Bestimmung strikte zu interpretiren und kann nicht auf Rechte bezogen werden, welche zwar an sich zu den persönlichen unvererblichen Einschränkungen gehören, aber nicht auf Lebenszeit, sondern auf eine andere bestimmte Zeit eingeräumt sind. Das Ob.-Trib. hat dies in der Entscheid. v. 29. Nov. 1859 (Striethorst, Arch. Bd. 35 S. 317) bezüglich eines auf bestimmte Zeit eingeräumten Wiederkaufsrechts ausdrücklich anerkannt, indem es (ungeachtet § 314. I. 11. A. L.-R.) zur Löschung die Genehmigung des Berechtigten für nothwendig erachtet.

§. 103.[196])

Die Löschung einer im Grundbuch eingetragenen Post, deren

[196]) a. Die §§ 103—112 enthalten Bestimmungen über verschiedene Fälle eines zum Zwecke der Löschung oder der Ausfertigung eines neuen Instruments erforderlichen Aufgebots. Dieselben gehören an und für sich nicht in die Grundbuchordnung, sondern vielmehr in die Prozeßordnung und ihre Aufnahme rechtfertigt sich in dem Umfange, wie geschehen, nur dadurch, daß bereits in dem Gesetze vom 24. Mai 1853, dessen Aufhebung nach § 143 unzweifelhaft ist, einzelne derartige Bestimmungen vorhanden und als unentbehrlich aufrecht zu erhalten waren. — Der Entwurf einer Deutschen Civilprozeßordnung enthält auch Bestimmungen über das Aufgebotsverfahren; vorläufig gelten in Ergänzung der in Rede stehenden Paragraphen für den Geltungsbereich des Gesetzes die Bestimmungen der Allgemeinen Gerichtsordnung im 51. Tit. I. Thls.

b. Die Motive bemerken zu den §§ 103—112 Folgendes:

„Diese Paragraphen normiren die verschiedenen Fälle, wo der Löschung einer Post im Hypothekenbuch ein Aufgebotsverfahren vorangehen muß. Die Bestimmungen schließen sich an das bestehende Recht an.

Die Hypotheken-Ordnung von 1783 kannte nur zwei Fälle des Aufgebots, deren Zweck die Löschung der eingetragenen Post im Hypothekenbuche war, nämlich:

1. das Aufgebot der Post selbst, wenn diese bezahlt war, aber eine Quittung des Gläubigers nicht beigebracht werden konnte, weil derselbe seiner Existenz und seinem Aufenthalte nach unbekannt war (§§ 209—272 der Hypotheken-Ordnung);

2. das Aufgebot der Urkunde, wenn der Gläubiger zwar bekannt, auch zur Quittungsleistung bereit, aber die Urkunde verloren gegangen war.

Das Hypothekengesetz vom 24. Mai 1853 hat den nicht legitimirten Inhaber einer Post dem unbekannten gleich geachtet und deshalb die erstere Art des Aufgebots auch auf diesen Fall ausgedehnt (§ 42 der Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853).

Die zweite Art des Aufgebots ist durch den § 384 Anh. zur Allg. Ger.-Ordn. zum Zweck der Wiederherstellung einer verlorenen Urkunde auch dann zulassen, wenn die Forderung noch existirt.

Durch das Aufgebot der Post selbst und die in Folge desselben erfolgende Ausschließung unbekannter Berechtigter wird der Anspruch vernichtet, und festgestellt, daß Niemand das eingetragene Recht geltend machen kann. Es ist also in diesem Falle zur Löschung nur die Vorlegung des rechtskräftigen Ausschlußerkenntnisses erforderlich.

Durch das Aufgebot der verlorenen Urkunde dagegen wird nur festgestellt, daß aus derselben keinem Dritten außer dem bekannten und legitimirten letzten Inhaber Rechte zustehen. Das Aufgebot dient also zur Legitimation des letzten bekannten Gläubigers. Die Löschung erfordert deshalb außer der Erlöschungserklärung der Urkunde noch die Quittung des Gläubigers. Ist das Aufgebot der Urkunde zum Zweck der Erneuerung derselben erfolgt, so wird die Wiederherstellung bewirkt, für welche eine beglaubigte Abschrift mit

Tilgung der Eigenthümer des Grundstücks behauptet, aber durch eine beglaubigte Quittung des eingetragenen Gläubigers oder dessen Rechtsnachfolgers nicht nachweisen kann, weil ihm dieselben ihrer Person oder ihrem Aufenthalt nach unbekannt sind, findet nur in Folge eines gerichtlichen Aufgebots nach Vorschrift der Prozeßordnung statt. [197])

---

dem Tenor des Erkenntnisses genügend erscheint. Die Erneuerung wird dem Reskript vom 9. April 1833 (von Kamptz Jahrb. Bd. 21. S. 295) gemäß unter der Kolonne für „Veränderungen" vermerkt.

Neben diesen Aufgeboten hat das Hypothekengesetz vom 24. Mai 1853 noch eine dritte Art eingeführt, um die Löschung einer fälligen oder kündbaren noch existirenden Forderung zu ermöglichen, wenn deren Inhaber der Person oder dem Aufenthalte nach unbekannt oder nicht legitimirt ist.

Der Zweck dieses Aufgebotes besteht darin, die Person des Gläubigers und dessen Legitimation innerhalb einer bestimmten Frist festzustellen, und wenn dies nicht erreicht wird, den Schuldner zur Deposition der schuldigen Summe nebst 5jährigen Zinsen und auf Grund dieser Deposition zum Antrage auf Löschung der Post im Hypothekenbuche zu verstatten.

Der Gläubiger geht also durch das Aufgebot seiner Forderung nicht verlustig, vielmehr tritt rücksichtlich seiner die deponirte Summe an die Stelle des verpfändeten Grundstücks; es erfolgt deshalb auch keine Ausschließung.

Die deponirte Summe wird, wenn sich binnen Jahresfrist Niemand zu deren Empfang legitimirt, an die Justiz-Offizianten-Wittwenkasse abgeführt, die Ansprüche des sich meldenden Gläubigers an die deponirte Summe aber zwischen demselben und dem Schuldner eventuell im Wege des Prozesses festgestellt. Diese Vorschriften sind in die §§ 106. bis 108. übernommen, jedoch mit zwei Modifikationen. Einmal ist statt der Vorschrift des § 40 der Novelle vom 24. Mai 1853 und des § 101. Nr. 4. des Hypotheken-Gesetzes für Neuvorpommern, wonach das Aufgebotsgericht die Hypotheken-Behörde um die Löschung ersuchen soll, dem ersteren nur auferlegt, dem Eigenthümer eine Bescheinigung zu ertheilen, auf deren Grund er selbst die Löschung beantragen kann. Sodann ist hinzugefügt, daß es der Deposition von zehn- oder fünfjährigen Zinsen nicht bedarf, wenn und soweit der Beweis der Zahlung derselben geführt ist, oder aus dem Zeitpunkte der Ausstellung der Urkunde sich ergiebt, daß die Zinsen nur für einen kürzeren Zeitraum restiren können.

Zu § 110 ist noch besonders zu bemerken, daß die Inkonvenienzen, welche durch die in § 118. I. 51. Allg. G.-O. vorgeschriebene Eidesformel in dem Falle entstehen, wo der Verlierer genau weiß, auf welche Art und Weise die Urkunde verloren gegangen ist, durch den Vorschlag des Paragraphen beseitigt werden sollen." (Motive.)

[197]) Vergl. §§ 110—114. Tit. 51. Th. I. Allg. Ger.-Ordn. §§ 269—272. Tit. 2. Allg. Hyp.-Ordn. In diesem Falle bedarf es der Beibringung des Dokuments nicht. § 94. (Nr. 4 und letztes Alinea) der Grundbuch-Ordn. — In der Praxis ist es streitig, ob die Tilgung der Forderung bescheinigt werden muß. Vergl. Koch, Hyp.-Ordn. Anm. 333 S. 179. In der Komm. d. H. d.

§. 104.

Das Aufgebot einer Post, von welcher der Eigenthümer des Grundstücks behauptet, daß sie getilgt[198]) sei, kann, wenn er darüber eine Bescheinigung beibringt, auf seinen Antrag auch dann erfolgen, wenn der Inhaber der Post zwar bekannt ist, aber als solcher sein Verfügungsrecht nicht nachgewiesen hat.[199])

§. 105.

Es wird in diesem Falle nach Vorschrift der Prozeßordnung unter Berücksichtigung der folgenden näheren Bestimmungen verfahren:

1) Der Eigenthümer des Grundstücks hat ein Verzeichniß der ihm bekannten angeblichen Rechtsnachfolger des letzten verfügungsberechtigten Inhabers der Post zu übergeben und zugleich zu versichern, daß außer diesen keine anderen, ihm bekannten, Rechtsnachfolger vorhanden sind.

2) Zu dem Termin werden die angezeigten angeblichen Rechtsnachfolger besonders und die der Person oder dem Aufenthalte nach unbekannten Berechtigten öffentlich geladen.

3) Die öffentliche Ladung der unbekannten Berechtigten muß den Namen des eingetragenen Gläubigers, die Beschaffenheit und den Betrag der Post und das Datum der Urkunde angeben; sie ist mit einer Fristbestimmung von drei Monaten zu erlassen und durch Aushang an der Gerichtsstelle, einmalige Aufnahme in das Regierungs-Amtsblatt, sowie nach dem Ermessen des Gerichts auch noch auf andere Art bekannt zu machen.[200])

Abgeordn. 1870 ist ein dahin gestelltes Amendement abgelehnt. Kommissions-Bericht S. 47.

[198]) Das Aufgebot findet auch im Falle der Entsagung des Hypothekenrechts statt. Erk. d. Ob.-Trib. v. 8. Febr. 1856. (Striethorst, Bd. 20 S. 155.)

[199]) Die §§ 104—105 sind dem § 42 des Ges. vom 24. Mai 1853 nachgebildet. Während § 103 den Fall betrifft, wenn der Besitzer des Grundstücks die geschehene Tilgung einer eingetragenen Post behauptet, dies aber weder durch gehörige Quittung nachweisen, noch auch den Aufenthalt des letzten eingetragenen Inhabers oder dessen Successoren nachweisen kann, beziehen sich die §§ 104—105. auf den Fall, „daß der Grundstücksbesitzer die behauptete Tilgung zu bescheinigen und nur der bekannte Inhaber als Berechtigter sich nicht zu legitimiren vermag." (Komm.-Ber. des H. d. Abg. über die Hyp.-Novelle. 1853. S. 38 ff.)

[200]) Es ist davon ausgegangen, die nothwendigen Förmlichkeiten — wie

4) Die Ladungen erfolgen unter der Verwarnung, daß die Ausbleibenden mit ihren Ansprüchen auf die Post würden ausgeschlossen und die Post im Grundbuch würde gelöscht werden.[201])

5) Die Löschung erfolgt auf Grund des rechtskräftigen Ausschlußerkenntnisses und nach rechtskräftiger Zurückweisung eines etwaigen Widerspruchs derjenigen, die sich bis zum Termin mit Ansprüchen gemeldet haben, auf Antrag des Eigenthümers.[202])

§. 106.[203])

Auf die Versicherung des Eigenthümers des Grundstücks,

---

bereits in der Subhastations-Ordnung geschehen — auf ein enges Maß zu beschränken und dem Ermessen des Richters die möglichste Freiheit zu gewähren, um das Verfahren den Besonderheiten des Falls anzupassen. Die Vorschrift der einmaligen Aufnahme in das Amtsblatt beruht auf einem Beschlusse der Kommission des Herrenhauses, „indem das Amtsblatt, wenn es seine bisherige Bedeutung behalten solle, alle gerichtlichen Ediktalien, Subhastations- und dergl. Bekanntmachungen enthalten müsse." Ber. S. 35.

[201]) Nach § 42 a. a. O. soll in dem Falle des § 104 nach Vorschrift der §§ 101. 102. 103 b—106 A. G.-O. I. 51 verfahren werden. Nach den im § 105 der Grundb.-Ordn. eingetretenen, aus einer Vergleichung mit 42 a. a. O. ersichtlichen Aenderungen bleiben nur die bisherigen Bestimmungen über den Gerichtsstand, das Verfahren im Termine und die Rechtsmittel in Gültigkeit. Hervorzuheben ist von den Abweichungen insbesondere, daß nach der Fassung des § 105, mit welchem auch § 100 des Hypotheken-Gesetzes für Neuvorpommern im Wesentlichen übereinstimmt, die unter 4 vorgeschriebene Warnung nunmehr sowohl rücksichtlich der unbekannten Interessenten, als auch bei der besonderen Vorladung der angezeigten angeblichen Rechtsnachfolger des letzten legitimirten Inhabers vorgeschrieben ist. Daraus folgt, daß jetzt die Präklusion dieser angezeigten Rechtsnachfolger auch dann, wenn sie sich mit Ansprüchen während des Verfahrens nicht gemeldet haben, erfolgen muß und es der Beseitigung ihrer etwaigen Ansprüche durch Willenserklärung oder besonderes Erkenntniß in diesem Falle nicht mehr bedarf. Die Entscheidung des Ober-Tribunals vom 17. Nov. 1854 (Entsch. B. 29. S. 241) erscheint deshalb antiquirt. Vergl. Komm.-Ber. d. H. d. Abgeordn. 1870. S. 47.

[202]) Der Beibringung des Instrumentes bedarf es nicht; der Fall fällt unter § 94 Nr. 4. — Vergl. § 42 d. Ges. vom 24 Mai 1853.

[203]) Die §§ 106—109 entsprechen im Wesentlichen den §§ 36—41. des Gesetzes vom 24. Mai 1853. Das Recht zur Deposition bestimmen schon für den vorausgesetzten Fall §§ 215 ff. Tit. 16. Th. I. A. L.-R. und, da die gerechtfertigte Deposition eine gültige Zahlungsart ist, so folgt der Anspruch auf Löschung. Es fehlte aber an Vorschriften für das anzuwendende Verfahren und ist dieses zuerst durch die Novelle der Art geregelt, daß ein Nachtheil für den später sich legitimirenden Berechtigten kaum entstehen kann.

daß der Inhaber einer noch nicht getilgten, aber bereits fälligen oder der Kündigung unterworfenen Post, welche er zur Löschung bringen will, der Person oder dem Aufenthalt nach ihm unbekannt oder nicht verfügungsberechtigt sei, kann die Löschung unter folgenden Bedingungen erfolgen:

1) Der unbekannte Inhaber der Post ist von dem Gericht der belegenen Sache öffentlich aufzufordern, dem Eigenthümer Quittung oder Löschungsbewilligung zu ertheilen. Diese Aufforderung wird einmal im Regierungs-Amtsblatt und durch Aushang an der Gerichtsstelle bekannt gemacht.

   Der bekannte, aber nicht als verfügungsberechtigt nachgewiesene Inhaber ist durch besondere Verfügung aufzufordern.

2) Die in der öffentlichen Aufforderung von dem Gericht zu bestimmende Frist wird, wenn mit der Aufforderung die Kündigung verbunden ist, um die Kündigungsfrist verlängert.

3) Wenn der Inhaber innerhalb der gestellten Frist sich nicht gemeldet und sein Verfügungsrecht nicht nachgewiesen hat, so gestattet das Gericht dem Antragsteller, das Kapital nebst den bedungenen Zinsen für fünf Jahre, oder, sofern das Grundstück für Verzugszinsen verpfändet ist, mit zehnjährigen Verzugszinsen zum gerichtlichen Depositorium einzuzahlen.

   Wenn der Antragsteller durch beglaubigte Quittung die Zahlung der Zinsen nachweist, oder seit Ausstellung der Urkunde noch nicht fünf oder zehn Jahre verflossen sind, so ist derselbe nur verpflichtet, für den hiernach zu berechnenden kürzeren Zeitraum die Zinsen bei Gericht einzuzahlen.[204])

§. 107.

Nach erfolgter Zahlung ertheilt das Gericht dem Eigenthümer eine Bescheinigung, daß die Post auf seinen Antrag auf-

---

[204]) Das letzte Alinea bezweckt, die Einzahlung von Zinsen, welche nach Lage des Falls nicht geschuldet werden können, zu verhindern; ergiebt sich also aus der Urkunde, daß die Zinsverpflichtung nicht mit der Ausstellung der Urkunde, sondern erst zu einer späteren Zeit beginnt, so sind auch nur von dem letzten Zeitpunkte ab die Zinsen zu berechnen. Komm.-Ber. des H. d. Abg. 1870. S. 48. Im Falle Zinsquittungsscheine ausgegeben sind, vergl. § 95.

geboten, daß sich der verfügungsberechtigte Inhaber derselben nicht gemeldet und der Eigenthümer der Vorschrift des §. 106. Nr. 3. genügt hat. Die Löschung erfolgt auf Grund dieser Bescheinigung, die der Eigenthümer dem Grundbuchamt einzureichen hat.[205])

§. 108.

Wenn sich innerhalb Jahresfrist ein Berechtigter zur Empfangnahme der eingezahlten Geldsumme nicht meldet, so ordnet das Gericht ohne weiteres Verfahren die Ablieferung derselben an die Justizbeamten-Wittwenkasse an.

Meldet sich der Berechtigte später, so wird ihm der eingezahlte Betrag ohne die inzwischen erhobenen Zinsen aus dieser Kasse zurückgezahlt.[206])

§. 109.

Ob und welcher Betrag an Zinsen dem Eigenthümer des Grundstücks zurückzuzahlen ist, weil der Gläubiger darauf keinen Anspruch hat, oder dem Gläubiger nachgezahlt werden muß, weil sein Anspruch den eingezahlten Betrag übersteigt, hat beim Mangel einer Vereinigung der Prozeßrichter zu entscheiden.[207])

§. 110.

Wenn der Inhaber der Post zwar bekannt, auch Quittung zu leisten erbötig ist, oder wirklich geleistet hat, die Urkunde darüber aber verloren gegangen ist, so kann die Löschung nur erfolgen, nachdem die Urkunde in Gemäßheit der Vorschriften der

---

[205]) Vergl. § 94 Nr. 5. d. G.-B.-O. Anm. 196b. S. 296; die Urkunde ist zum Zwecke der Löschung nicht beizubringen, ist aber zum Nachweise der Verfügungsberechtigung erforderlich. Kann die Urkunde nicht beigebracht werden, so muß sie zuvörderst nach § 110 für kraftlos erklärt werden. Sobald an den Berechtigten die Auszahlung des deponirten Betrages, beziehungsweise seines Guthabens erfolgt ist, wird Seitens des Prozeßrichters die Urkunde zu kassiren sein.

[206]) Die Worte „ohne weiteres Verfahren" bedeuten, daß es des im Anh. § 391 z. Allg. G.-O. vorgeschriebenen Verfahrens nicht mehr bedarf. — Nach dieser Bestimmung waren, bevor die Ablieferung erfolgte, „die Eigenthümer oder deren Erben durch ein in die Zeitungen und Amtsblätter der Provinz einzurückendes Publikandum von Amtswegen zu benachrichtigen, daß die zu bezeichnenden Gelder bei fernerer unterbleibender Abforderung aus der Depositalkasse zur allgemeinen Justizoffizianten-Wittwenkasse abgeliefert werden sollen."

[207]) Die Bestimmung ergiebt, daß vor der Auszahlung der Eigenthümer des Grundstücks (oder richtiger der Deponent) zu hören ist.

Prozeßordnung aufgeboten und durch Erkenntniß für kraftlos erklärt worden ist.

Von dem Inhaber der Post ist ein Eid, wenn die Art des Verlustes bekannt ist, dahin:

daß die Urkunde auf die angegebene Art verloren gegangen sei,

und wenn die Art des Verlustes unbekannt ist, dahin zu leisten:

daß man die Urkunde nicht gefährlicher Weise abhanden gebracht habe, auch aller angewandten Mühe ungeachtet nicht wisse, wo sie sich befinde.[208])

§. 111.

Ebenso ist zu verfahren, wenn der Gläubiger an Stelle der abhanden gekommenen die Ausfertigung einer neuen Hypothekenurkunde oder eines neuen Grundschuldbriefs verlangt.

§. 112.

Die neue Urkunde wird aus einer beglaubigten Abschrift der verloren gegangenen und der mit der Bescheinigung der Rechtskraft versehenen Urtheilsformel des Erkenntnisses gebildet.

Die Ausstellung der neuen Urkunde wird in der zweiten Hauptspalte „Veränderungen" bei der Post vermerkt.[209])

---

[208]) Vergl. §§ 277—282 Tit. 2. Allg. Hyp.-Ordn. §§ 115—119. Tit. 51. Thl. I. Allg. Ger.-Ordn. — Nur die Norm des Manifestationseides ist geändert. Vergl. Anmerk. 196b. Nach § 118 a. a. O. war der Eid dahin zu leisten, „daß er dieses Instrument weder selbst besitze, noch wisse, wo es befindlich sei, auch daß er selbiges nicht gefährlicher Weise abhanden gebracht habe." Die Aenderung ist getroffen, weil der Satz: daß man nicht wisse, wo die Urkunde sich befinde, füglich von dem nicht geschworen werden kann, dem der Untergang der Urkunde bestimmt bekannt ist, auch die Worte: „daß man die Urkunde nicht selbst besitze", für einen gewissenhaften Menschen bedenklich seien, welcher einen großen Besitz und viele Papiere unter sich habe. „So gerechtfertigt — bemerkt Förster, Grundbuchrecht S. 215 — die durch das erstere Bedenken hervorgerufene Aenderung der alten Eidesformel ist, so zweifelhaft erscheint der Werth der zweiten Aenderung, weil sie den Fleiß des Nachsuchers abschwächt."

[209]) § 130 d. Grundb.-Ordn. — Vergl. § 283 II. Hyp.-Ordn. Anhang § 384 zu § 115 Tit. 51 Thl. I. Allg. Ger.-Ordn. Die nach den Reskripten vom 14. Dezember 1822 (v. Kamptz, J.-B. Band 20. S. 293) und vom 9. April 1823 (v. Kamptz J.-B. Band 21 S. 295) angeordnete Anheftung eines gerichtlichen Anerkenntnisses des Gutsbesitzers über das Fortbestehen der Forderung ist nicht mehr erforderlich. — Die Eintragung erfolgt etwa in folgenden Worten:

„Zu ..... Die über nebenstehende Post gebildete Hypothekenurkunde

§. 113.

Wenn über Domainengefälle oder Inventarienkapitalien ausgefertigte und verloren gegangene Urkunden außer Kraft erklärt werden sollen, bedarf es nur des in der Kabinetsordre vom 3. Juli 1843. vorgeschriebenen Verfahrens.[210])

(Grundschuldbrief) ist für kraftlos erklärt und an deren Statt eine neue Hypothekenurkunde für ..... als gegenwärtigen Gläubiger ausgefertigt. Eingetragen am ....

Die Einwilligung des Schuldners braucht nicht erwähnt zu werden; dieselbe ist dem Prozeßrichter nachzuweisen.

[210]) Allerhöchste Kabinets-Ordre vom 3. Juli 1843, betreffend das öffentliche Aufgebot verloren gegangener Hypotheken-Dokumente über Domainen-Abgaben und Inventariengelder zum Zwecke der Amortisation" (Ges.-S. S. 292).

„Aus dem Bericht des Staats-Ministeriums vom 8. v. M. habe Ich ersehen, daß in neuerer Zeit mehrmals ganze Registraturen der Verwaltungsbehörden mit den darin aufbewahrten Hypothekendokumenten über Domainenabgaben und Inventarienkapitalien durch Brand zerstört, und dadurch die Nothwendigkeit herbeigeführt worden, zum Behuf der Amortisation dieser Dokumente das in der allgemeinen Hypotheken-Ordnung Titel 2 §§ 277—282, und in der allgemeinen Gerichts-Ordnung Theil I. Titel 51. §§ 115—118 vorgeschriebene, mit bedeutenden Kosten und Weiterungen verbundene Aufgebotsverfahren einzuleiten. Da nach den bestehenden Einrichtungen eine unbefugte Disposition über dergleichen bei den Behörden aufbewahrte Dokumente, welche im Falle des Verlustes derselben ein Aufgebot nöthig machte, nicht stattfinden kann, so will Ich nach dem Antrage des Staats-Ministeriums hierdurch Folgendes bestimmen:

1) Sind Hypothekendokumente über Domainen-Abgaben und Inventarien-Kapitalien bei den Behörden verloren gegangen, so soll es zur Amortisation derselben des erwähnten Aufgebotsverfahrens nicht weiter bedürfen, zu diesem Zwecke vielmehr genügen, wenn von der betreffenden Regierung der im Allg. Landrechte Theil I. Tit. 16. §§ 126 u. s. w. vorgeschriebene Mortifikationsschein und zugleich ein Attest darüber ausgestellt wird, daß über die Forderung, welche Gegenstand des Dokuments ist, zu Gunsten eines Dritten nicht verfügt worden sei.
2) Auf Grund dieses Mortifikationsscheins und Attestes können in Stelle der verlorenen Dokumente mit Einwilligung des Schuldners neue ausgefertigt, imgleichen die bereits abgelösten Domainenabgaben und bezahlten Inventarien-Kapitalien, wenn zugleich die Ablösungs-Urkunde oder Quittung in vorschriftsmäßiger Form beigebracht wird, im Hypothekenbuche gelöscht werden.

Diese Bestimmungen sind durch die Gesetzsammlung zur öffentlichen Kenntniß zu bringen."

In anderen Fällen ist der Fiskus von der Pflicht zur Manifestirung nicht ausgeschlossen.

§. 114.

Die Löschung einer Post wird von dem Grundbuchamt auf der Urkunde vermerkt und der Eintragungsvermerk auf derselben durchstrichen.[211])

§. 115.[212])

Bei Löschung der ganzen Post werden die Urkunde und die zurückgereichten Zinsquittungsscheine durch Zerschneiden vernichtet

---

[211]) Der Paragraph soll sich als allgemeine Vorschrift sowohl auf Löschungen der ganzen Post als eines Theils der Post beziehen. Die Motive bemerken: „Was die Form der Löschung betrifft, so ist es für den Gläubiger des Grundbuchs gleichgültig, ob dieselbe auf einer gänzlichen Erlöschung des Hauptrechts oder einem Aufgeben des dinglichen Anspruchs allein beruht. Es ist deshalb in allen Fällen, der Allerh. Kabinets-Ordre vom 9. Mai 1839 Nr. III. (Ges.-Samml. S. 163) gemäß, nur die Thatsache der Löschung, bei theilweiser Löschung unter Angabe des Betrages einzutragen." In den Formularen ist demgemäß auch die Löschung nur durch die Worte:

Gelöscht am . . . . .

F. N.

(§ 44 der Grundbuch-Ordnung), jedoch unter Auswerfung des Betrages ausgedrückt. Auch ergiebt das Formular, daß vollständig gelöschte Vermerke zu unterstreichen sind, und zwar im Grundbuche, wie in den Tabellen mit rother Dinte. (Vergl. Art. 18. Nr. 5 der Instruktion vom 3. August 1853. Kom.-Bericht des Hauses der Abgeordneten. 1870. S. 49). Ueber die Form der Löschung enthält der Paragraph selbst keine Bestimmung; er ordnet nur an, daß die Löschung auf der Urkunde, d. i. dem Hypothekenbriefe oder Grundschuldbriefe zu vermerken und daß der Eintragungsvermerk auf derselben zu durchstreichen ist. Ueber den Vermerk der Löschung vergl. §§ 129, 131 und Anmerkung zu § 116, über das Durchstreichen des Eintragungsvermerkes Anmerkung zu § 90.

[212]) Nach dem Entwurfe lauteten:

§ 115. Bei Löschung der ganzen Post wird die Hypotheken-Urkunde durch Zerschneiden vernichtet und nebst der Quittung oder Löschungsbewilligung bei dem Grundbuchamte zurückbehalten.

§ 116. Ist der Hypotheken-Urkunde die Urkunde über die persönliche Verpflichtung angefügt, so wird dieselbe, wenn die Löschungsbewilligung nicht auch zugleich eine Quittung über den persönlichen Anspruch enthält, abgelöst und dem Gläubiger zurückgegeben, nachdem der Eintragungsvermerk auf derselben durchstrichen worden,"

und bemerkten die Motive: „Da die gegenwärtige Ordnung von der Voraussetzung ausgeht, daß mit dem Hypothekenbrief die Urkunde über die persönliche Schuld nicht verbunden wird, so bedarf es auch nur einer Kassation des ersteren. Wo eine solche Verbindung, wie bei allen Hypotheken-Urkunden nach bisherigem Recht vorliegt, und zugleich über den persönlichen Anspruch Quittung ertheilt ist, wird auch die Urkunde über diesen Anspruch kassirt. Besteht derselbe noch fort, so genügt die Ablösung und Kassation der Hypo-

und auf der angefügten Urkunde über die persönliche Verpflichtung der vorhandene[213]) Eintragungsvermerk durchstrichen. Die Urkunde über die Löschungsbewilligung wird bei dem Grundbuchamt zurückbehalten.[214])

§. 116.

Bei der Löschung eines Theils der Post wird der zu löschende Theil von dem ausgeworfenen Geldbetrag abgeschrieben, und diese

---

thekenurkunde, während dem Gläubiger die Urkunde über den persönlichen Anspruch zurückgegeben werden muß."

In dem Berichte der Kommission des Herrenhauses heißt es: „Es wurde von mehreren Seiten hervorgehoben, daß die Aufbewahrung der Quittungen und kassirten Hypotheken-Urkunden bei dem Grundbuchamte nicht schlechthin nöthig sei, sondern nur die Urkunde über die Löschungsbewilligung zur Deckung der Grundbuchbeamten zu den Grundakten kommen müsse. — Im Uebrigen müsse den Anträgen der Interessenten vorbehalten bleiben, ob sie unter Zurückbehaltung von beglaubten Abschriften die Quittungen und kassirten Urkunden zurück zu erhalten wünschten. — Insbesondere aber sei kein Grund vorhanden, dem Grundbuchamte die Mühe aufzulegen, die Hypotheken-Urkunde von der Urkunde über die persönliche Verpflichtung abzutrennen, und letztere, wie § 116 wolle, abgelöst dem Gläubiger zurück zu geben. Es wurde deshalb das Amendement gestellt,

statt der §§ 115 und 116 folgende Bestimmung anzunehmen: „Bei Löschung der ganzen Post wird die Urkunde durch Zerschneiden vernichtet und auf der angefügten Urkunde über die persönliche Verpflichtung der Eintragungsvermerk durchstrichen. — Die Urkunde über die Löschungsbewilligung wird bei dem Grundbuchamte zurückbehalten." Die Annahme erfolgte einstimmig."

[213]) Bei der Bildung von Hypotheken-Urkunden nach Maßgabe dieser Ordnung werden Eintragungsvermerke auf die anzuheftende Schuldurkunde nicht gesetzt. Die Durchstreichung der Eintragungsvermerke kann daher nur bei den nach bisherigem Recht gebildeten Urkunden erfolgen und hat dies durch die nachträgliche Einschaltung des Wortes „vorhandene" zum Ausdruck gebracht werden sollen. (Bericht der Komm. d. H d. Abgeord. 1872. S. 12.)

[214]) Die Urkunde über die Löschungsbewilligung, als Quittung, Löschungsbewilligung, Erkenntniß u. s. w. muß, die Hypothekenurkunden selbst können bei dem Grundbuchamte zurückbehalten werden und sind zurückzubehalten, sofern nicht die Rückgabe beantragt wird. Vernichtet, d. h. durchschnitten wird — abweichend von § 256 Tit II. Hyp.-Ordn. — nur der Hypothekenbrief oder Grundschuldbrief, nicht die mit ersterem verbundene Schuldurkunde. Bei den nach dem bisherigen Recht gebildeten Urkunden ist auch die mit dem Ingrossationsvermerke versehene Schuldurkunde zu zerschneiden. Die Urkunden brauchen übrigens nicht bei den Grundakten selbst aufbewahrt zu werden; es ist der Ausdruck „Grundbuchamt" gewählt worden, um das unzweckmäßige Anschwellen der Grundakten durch die Möglichkeit anderweitiger Anordnungen (vergl. Art. 12 der Minist.-Instrukt. vom 3. August 1853) vermeiden zu können.

Theillöschung auf der Urkunde vermerkt.[215])

§. 117.

Die Löschung einer Veränderung erfolgt in der Nebenspalte der zweiten Hauptspalte auf Antrag[216]) oder mit Einwilligung desjenigen, für welchen die Einschreibung geschehen ist, oder auf Ersuchen derjenigen Behörde, welche die Einschreibung beantragt hat.

§. 118.[217])

Eine aus Versehen[218]) des Grundbuchamts gelöschte oder bei

---

[215]) **a.** Die Art und Weise der Abschreibung im Grundbuche erhellt aus den Formularen z. B. Form. I. Abth. III. Nr. 2, 8, 9; den Vermerk der Theillöschung auf der Urkunde anbelangend, so ist die Löschung in der Reihenfolge der Vermerke zu notiren, und außerdem, nach Analogie des § 83, neben dem Eintragungsvermerk zu vermerken: „noch gültig auf (mit Angabe der Summe)." Vergl. die Theillöschung vom 15. September 1873 in dem Formular D.

b. Soll eine auf mehreren Grundstücks-Blättern eingetragene Post nicht auf allen gelöscht werden, so ist bei den belastet bleibenden Grundstücken in der Spalte „Veränderungen" neben der betreffenden Post zu vermerken, daß dieselbe auf dem bezeichneten Grundstücke gelöscht worden sei; der Wegfall der Solidarität muß erkennbar sein (§§ 78, 70 der Grundbuch-Ordnung). Die Hypotheken- oder Grundschuldbriefe von den Blättern, auf welchen die Post zur Löschung gelangt, sind loszulösen (§ 125), mit dem Löschungsvermerke zu versehen und durch Zerschneiden zu vernichten; auf den übrigen Urkunden ist die Löschung der Mitverhaftung zu vermerken.

[216]) Ob auch der Antrag des Eigenthümers zur Löschung auf Grund der Einwilligung des Berechtigten erforderlich ist, wird nach Lage des Falls zu beurtheilen sein. Vergl. § 92.

[217]) Bezüglich der aus Versehen gelöschten Posten bestimmte der Entwurf in dem Gesetz über den Eigenthumserwerb § 58: „Eine aus Versehen des Grundbuchamts gelöschte Hypothek ist auf Verlangen des Gläubigers oder von Amtswegen an derselben Stelle wieder einzutragen, jedoch nicht zum Nachtheil Derjenigen, die nach der Löschung Rechte auf das Grundstück erworben haben" und die Grundbuchordnung im § 119: „Die Wiedereintragung irrig gelöschter Posten kann der Grundbuchrichter von Amtswegen oder auf Antrag des Gläubigers bewirken, wenn nicht das Grundstück inzwischen auf einen neuen Sondernachfolger übergegangen, oder eine neue Post eingetragen, oder bei einer der gelöschten Post nachstehenden Hypothek in dem Grundbuch eine Abtretung oder Verpfändung eingetragen ist. Der Einwilligung der zur Zeit der irrigen Löschung schon eingetragenen Gläubiger bedarf es zu dieser Eintragung nicht." Die Motive bemerken: „In § 28 des Gesetzes für Neuvorpommern ist gesagt: „Eine unrichtig erfolgte Löschung bleibt gültig in Betreff Aller, welche später in gutem Glauben eine Eintragung erlangt haben." Der Entwurf gestattet in näherem Anschluß an §§ 526, 527. I. 20. A. L.-R. auch

Ab= und Umschreibungen nicht übertragene Post ist auf Verlan=

---

die Wiedereintragung der Post ohne Benachtheiligung der späteren Gläubiger. Ueber den Begriff der Löschung „zur Ungebühr", wie sich das Allgemeine Landrecht ausdrückt, wonach darunter eine solche zu verstehen, welche die Behörde unter Nichtbeachtung der von ihr zu beachtenden gesetzlichen Vorschriften vorgenommen hat, vergl. Präjudiz Nr. 324. (Samml. Bd. 1. S. 119) und die Rönneschen Ergänzungen zu den §§ 524—526. I. 20. A. L.=R. Es ist dieser Auslegung entsprechend hier bestimmter gesagt: „aus Versehen der Hypothekenbehörde." „Durch eine irrthümliche Löschung verliert der Gläubiger gegen den Eigenthümer und die zur Zeit der Löschung eingetragenen Gläubiger seine Rechte nicht. Ist also weder eine Eigenthumsveränderung noch eine Veränderung an den zur Zeit der Löschung eingetragenen Forderungen vorgegangen, so kann die Wiedereintragung der irrthümlich gelöschten Forderung ohne Weiteres erfolgen. Hat dagegen nach der Löschung ein Eigenthumswechsel oder eine Veränderung an einer nachstehenden Forderung durch Abtretung oder Verpfändung sich zugetragen, so ist die Wiedereintragung zum Nachtheil des neuen Eigenthümers oder der Erwerber der nachstehenden Hypotheken unzulässig. (§§ 527 bis 530. Tit. 20. Theil I. Allgem. Land=Rechts, Erkenntniß des Königlichen Ober=Tribunals, vom 9. Dezember 1852, Bd. 26. S. 46 der Entscheidungen.)"

Die Kommission des Herrenhauses berichtet: „Zu § 58 wurde bemerkt, daß die Vorschrift des Entwurfs auf Eintragungen der 2. Abtheilung, welche aus Versehen gelöscht seien, ausgedehnt, sodann, daß nicht nur die Rechte Derer, welche Anspruch auf das Grundstück selbst, sondern auch nur auf eine der gelöschten gleich= oder nachstehende Post erworben hätten, vorbehalten werden müßten, andererseits, daß in Konsequenz der früheren Beschlüsse und im Anschluß an den § 28 des Gesetzes für Neu=Vorpommern nur Diejenigen, welche in redlichem Glauben nach der Löschung Rechte erwerben, einen Anspruch auf Berücksichtigung hätten. Der Paragraph wurde hiernach unter Zustimmung des Regierungs=Kommissars in folgender amendirter Fassung:

„Eine aus Versehen des Grundbuchamts gelöschte *oder bei Ab= oder Umschreibung nicht übertragene* Post ist auf Verlangen des Gläubigers oder von Amtswegen mit ihrem früheren Vorrecht wieder einzutragen, jedoch wirkt das Vorrecht nicht zum Nachtheil Derjenigen, die nach der Löschung Rechte an *dem Grundstück oder auf eine der gelöschten gleich= oder nachstehende Post in redlichem Glauben erworben haben*,"

einstimmig angenommen. Zugleich wurde beschlossen, den Paragraphen, welcher bei der geschehenen Ausdehnung auf Eintragungen der zweiten Abtheilung nicht mehr in diesen Abschnitt passe und weil derselbe nicht sowohl eine wesentliche materielle Vorschrift, welche sich nach allgemeinen Rechtsgrundsätzen von selbst verstehe, vielmehr eine Anweisung für den Grundbuchrichter, wie er in dergleichen, übrigens doch nur sehr seltenen, Fällen zu verfahren habe, enthalte, nicht hier, sondern in die Grundbuch=Ordnung, statt des dort formulirten § 119 aufzunehmen."

In der Kommission des Hauses der Abgeordneten sind die Worte: „je=

gen des Gläubigers oder von Amtswegen mit ihrem früheren Vorrecht wieder einzutragen. Diese Wiedereintragung[219]) wirkt jedoch nicht zum Nachtheil Derjenigen, die nach der Löschung Rechte an dem Grundstück oder auf eine der gelöschten gleich- oder nachstehende Post in redlichem Glauben erworben haben.[220])

Vierter Abschnitt.

Von der Bildung der Urkunden über Eintragungen im Grundbuch.[221])

§. 119.

Ueber die Eintragungen in der ersten und zweiten Abthei-

---

doch wirkt das Vorrecht" ersetzt durch: „die Wiedereintragung wirkt jedoch", indem darauf hingewiesen wurde, daß bei einem eingetragenen Eigenthumswechsel es sich in dem fraglichen Falle nicht um das Vorrecht der Post, sondern um die Geltendmachung der Forderung selbst handeln würde. (Ber. 1872. S. 13).

[218]) „Die Meinungsverschiedenheit, welche im Anschluß an die Ausdrucksweise des Landrechts über die Frage hervorgetreten ist, ob unter ungehörigen Löschungen nur die durch Versehen und Irrthum des Richters erfolgten, oder alle durch Irrthum erfolgten oder Unrichtigkeiten aller Art, z. B. durch eine falsche Quittung veranlaßten Löschungen zu verstehen seien, wird durch den § 118 im Sinne der erstgedachten Alternative entschieden. Nur bei einem Versehen des Grundbuchamts findet eine Restitution mit Vorbehalt der erworbenen Rechte Dritter statt. Ber. d. Komm. d. H. d. Abg. 1869. S. 77.

[219]) Die Wiedereintragung ist einfach, wenn die aus Versehen gelöschte Post die letzte ist; in anderen Fällen muß man sich durch Zurückweisungen oder durch Vermerke in den Nebenspalten helfen. Koch, Hyp.-Ordn. zu § 285. Tit. II.

[220]) Vergl. Anm. zu § 30 d. Grundb.-Ordn.

[221]) a. Die Motive leiten diesen Abschnitt mit folgenden Bemerkungen ein, welche jetzt nur auf den Grundschuldbrief passen, indem dem Hypothekenbrief die Schuldurkunde anzuheften ist und auf diesen verzichtet werden kann (§ 19 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb, § 122 d. Grundb.-Ordnung):

„Einer der wichtigsten Punkte bei der Reform des Hypothekenrechts nach seiner formellen Seite ist die Feststellung des Systems, nach welchem die Hypotheken-Urkunden zu bilden sind, denn von dieser Bildung hängt wesentlich die Verkehrsfähigkeit der Hypotheken ab. Unbestreitbar wird dieselbe erleichtert, wenn die Urkunde möglichst einfach, kurz, schnell übersichtlich ist, zugleich aber auch mit Sicherheit alle Daten an die Hand giebt, deren Kenntniß wichtig ist, um die Güte und den Werth der Hypothek zu bestimmen.

Die überaus schwerfällige Bildung der Hypotheken-Urkunden, wie sie nach dem System der Hypotheken-Ordnung von 1783 stattfand, ist schon durch

lung, über Veränderungen in der zweiten und dritten Abtheilung

---

die Novelle vom 24. Mai 1853 sehr erheblich vereinfacht worden. Es ist dies der größte Vorzug dieses dankenswerthen Gesetzes, und man würde bei diesen Aenderungen stehen bleiben müssen, wenn ferner daran festgehalten würde, daß mit der Urkunde über die Hypothek die über das persönliche Schuldverhältniß verbunden wird. Unter dieser Voraussetzung ist der durch die Novelle eingeführte Hypothekenbuch-Auszug die einfachste und zweckmäßigste Form, und seitdem derselbe ertheilt wird, und damit die wesentlichen Erleichterungen sich verbinden, daß die Legitimations-Urkunden nicht angeheftet, ältere Buchauszüge aber wieder abgelöst werden, ist das Ziel erreicht, den Schuld- und Hypothen-Urkunden eine möglichst einfache Gestalt zu geben. Im Allgemeinen ist man auch hiermit zufrieden, und die früheren Klagen über die Schwerfälligkeit der Urkunden sind verschwunden.

Noch weiter in der Vereinfachung kann aber und muß daher auch vorgeschritten werden, wenn, wie dies in dem Gesetzentwurf über das materielle Recht geschehen, die Hypothek von dem persönlichen Anspruch abgelöst, ihre gerichtliche Verfolgbarkeit von der des persönlichen Anspruchs getrennt wird und letzterer nicht mehr in dem Eintragungsvermerk erwähnt zu werden braucht. (Vergl. § 19 Nr. 1 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb.) Nunmehr ist die Verbindung der Schuldurkunde mit der Urkunde über die Hypothek nicht mehr erforderlich, die letztere ist nicht mehr ein documentum referens, was seines relatum bedarf, und da die Hypotheken-Urkunde unter dieser Voraussetzung die Kraft ihrer rechtlichen Wirksamkeit in sich selbst trägt, eine solche Verbindung mit der Schuldurkunde geradezu unzulässig. Denn Alles, was überflüssig ist, muß vermieden werden.

Der Entwurf von 1864 §§ 130 bis 150 hat die Ertheilung von Hypothekenscheinen, von Auszügen und von Benachrichtigungen vorgeschlagen. Die Auszüge können auch als fortgesetzte Auszüge ertheilt werden. Neu eingeführt ist der sogenannte Hypothekenbrief, welcher sich jedoch äußerlich nur durch eine andere Schlußformel von dem Auszug unterscheidet, in seiner rechtlichen Bedeutung dagegen wesentlich von den Scheinen, Auszügen oder Benachrichtigungen abweicht. Denn die drei letzten Arten dienen nur zur Auskunft, sie begründen keine Rechte und sind nicht übertragbar; der Hypothekenbrief dagegen bildet die alleinige Urkunde über die Kapitalspost mit allen rechtlichen Wirkungen eines ausgefertigten Hypotheken-Instruments; aus ihm findet der Mandatsprozeß statt.

Es ist gegen diese Vorschläge nicht mit Unrecht eingewendet worden, daß sie ein für den Verkehr viel zu komplizirtes und schwer verständliches System sind. Bloße Auskunfts-Urkunden zu ertheilen, ist kein Bedürfniß vorhanden; der Verkehr mit Hypotheken verlangt nur *eine* Urkunde, welche das Recht selbst ausdrückt, deren Weiterbegebung das Recht selbst überträgt und aus welcher mit Sicherheit geklagt werden kann.

Das Gesetz für Neuvorpommern hat aus der Novelle von 1853 den Hypothekenauszug angenommen, jedoch mit der wesentlichen Abweichung, daß demselben die Schuldurkunde über das Rechtsgeschäft nicht angeheftet wird, wenn nicht besonders darauf angetragen worden ist. Der Auszug bildet die

und über die Eintragungen von Vormerkungen in der ersten

Schuld= und Beweisurkunde über die eingetragene Post, und dies soll in der Ausfertigung bemerkt werden (§§ 112. 113.). Im Wesentlichen schließt sich der vorliegende Entwurf diesem Systeme an. Es ist ein Hypothekenbrief konstruirt, der ohne Anheftung der Urkunde über das persönliche Schuldverhältniß ausgefertigt wird und dessen Inhalt dem des Hypothekenbuch=Auszuges, wenn auch in anderer Reihenfolge, entspricht. Es ist nämlich im Interesse schnellerer Uebersichtlichkeit und Deutlichkeit der vollständige Eintragungsvermerk derjenigen Post, für welche der Hypothekenbrief ertheilt wird, vorangestellt, und es hat dadurch zugleich der Vortheil erreicht werden können, den Brief in bestimmte Abschnitte oder Theile zu zerlegen: Ueberschrift, Eintragungs=Vermerk, Nachrichten, Unterschrift.

Was in die Nachrichten aus dem Grundbuche aufgenommen ist, bedarf einer besonderen Begründung nicht: es gehört Alles dorthin, was zur Beurtheilung der Sicherheit der Hypothek wichtig ist. Bei der Ausfertigungsklausel noch besonders auszudrücken, daß der Brief als Schuld= und Beweisurkunde über die eingetragene Post diene, ist wohl nicht erforderlich, da die Wirkung aus dem Gesetz folgt. Daß ferner dabei stehen geblieben, die voreingetragenen Posten einzeln mit ihren Zinssätzen, soweit dieselben 5 Prozent übersteigen, anzugeben und nicht in einer Gesammtsumme auszuwerfen, — was von verschiedenen Seiten angeregt ist, und nach der Mecklenburger Hypotheken=Ordnung geschieht — rechtfertigt sich aus der Erwägung, daß die Verschiedenheit der Zinssätze nur bei dieser Weise ersichtlich gemacht werden kann, dem nacheingetragenen Gläubiger dadurch auch erleichtert wird, mit einzelnen vorstehenden Gläubigern über Abtretung der besseren Hypothek in Verhandlung zu treten, was ihm zum Zweck der Ausübung seines Vorkaufsrechts von Werth sein kann.

Nach dem Hypothekengesetz für Neuvorpommern ferner werden bei Vererbungen, Abtretungen oder Verpfändungen auf die Urkunde nur die Eintragungsvermerke geschrieben, also nicht der Vermerk über den Erwerb durch Erbgang, durch Abtretung und über die Verpfändung. Der Entwurf schließt sich dem an. Auf den Hypothekenbrief kommen nur amtliche Eintragungsvermerke.

Der Entwurf läßt ferner grundsätzlich die Verbindung der Schuldurkunde mit dem Hypothekenbrief nicht zu, gestattet also auch nicht, eine solche zu beantragen, weil es nicht räthlich erscheint, Hypothekenbriefe von verschiedener Gestalt in den Verkehr zu bringen, und weil das an sich Ueberflüssige vermieden werden muß.

Es ist auch ein Verzicht auf die Ausfertigung eines Hypothekenbriefes nicht statthaft, weil das Unterbleiben der Ausfertigung doch immer nur als eine Unregelmäßigkeit erscheinen würde, und nicht allein den Gläubigern die Möglichkeit der weiteren Begebung der Hypothek entgeht, sondern auch deren Gläubigern es erschwert wird, Rechte auf die Post vermerken zu lassen.

Dagegen liegt ein praktisches Bedürfniß nicht dafür vor, über die Eintragung des Eigenthums besondere Grundbriefe, oder über die Eintragungen in der zweiten Rubrik, welche für den Verkehr ohne Erheblichkeit sind, oder über Vormerkungen, die nur eine vorübergehende Bedeutung haben, endlich über Untereinschreibungen bei in der zweiten Rubrik eingetragenen Posten die

Hauptspalte der dritten Abtheilung werden besondere Urkunden

Ausfertigung besonderer Urkunden zuzulassen. In allen diesen Fällen genügt eine einfache Benachrichtigung von der erfolgten Eintragung an die Betheiligten, und das Interesse des Eigenthümers kann jederzeit dadurch befriedigt werden, daß ihm gestattet ist, eine beglaubigte Abschrift des ganzen Blattes oder derjenigen Theile desselben, die für das Eigenthumsverhältniß von Erheblichkeit sind, zu verlangen. — Bei einer Erneuerung des Hypothenbriefes, die immer von dem Grundbuchamte vorgenommen werden muß, und insbesondere dann nöthig erscheint, wenn der Brief vollgeschrieben ist und zu weiteren Vermerken über die Post keinen Raum mehr bietet, oder verunreinigt, und beschädigt ist, können, um Raum zu gewinnen, alle Nachrichten und Vermerke wegbleiben, welche zur Zeit der Erneuerung für die Prüfung des Rechts des letzten Erwerbers und der Sicherheit der Hypothek unerheblich geworden ist.

Daß den Hypothekengläubigern, welche umfassendere Urkunden nach bisherigem Recht besitzen, gestattet wird, statt derselben Hypothekenbriefe sich ertheilen zu lassen, wenn der Eigenthümer und die nacheingetragenen Gläubiger, weil diese gegen einen Hypothekenbrief ihr möglicherweise bereits begründetes Anfechtungsrecht gegen die Vorhypothek nicht mehr würden geltend machen können, damit einverstanden sind, wird einem praktischen Bedürfniß entsprechen, insofern dadurch solchen Hypothekengläubigern die Möglichkeit geboten wird, sich der leichteren und einfacheren Formen der Uebertragung zu bedienen, welche der Hypothekenbrief gewährt (§ 29 d. Ges. über den Eigenthumserwerb und § 90 der Grundb.-Ordn.).

Die Pflicht der Grundbuchbeamten, für die Uebereinstimmung der Hypothekenbriefe mit dem Grundbuche zu haften, bedarf einer besonderen Motivirung nicht (§ 114 des Gesetzes für Neuvorpommern).

In den Anlagen D. bis H. sind verschiedene Hypothekenbriefe und Grundschuldbriefe entworfen." (Motive.)

b. Die Hypotheken-Ordnung von 1783 kannte nur Hypotheken-Scheine, d. h. nach § 301 ff. Tit. II. a. a. O. beglaubigte Abschriften des Folii, in welche jedoch bei der ersten Rubrik nur die den letzten Eigenthümer betreffenden Vermerke und bei Löschungen in der II. und III. Rubrik nur die laufende Nummer mit dem Vermerke der Löschung aufzunehmen waren. Diese Hypotheken-Scheine wurden entweder zum Behuf einer daraus zu entnehmenden Information (pro informatione) oder statt der Rekognition über eine erfolgte Eintragung (in vim recognitionis) ausgefertigt. Die Novelle vom 24. Mai 1853 beseitigte diese letztere Art gänzlich und behielt die Hypotheken-Scheine pro informatione nur für die Fälle bei, wenn der Besitzer über die Berichtigung des Besitztitels ein Instrument verlangte oder berechtigte Antragsteller die Ertheilung derselben nachsuchten. An die Stelle der Hypotheken-Scheine in vim recognitionis traten bei neuen Eintragungen in die II. und III. Rubrik die Auszüge und bei der Eintragung von Cessionen und Subingrossationen die abgekürzten Auszüge, (vergl. §§ 17 ff. a. a. O.), jedoch sollte Jeder, dem ein Hypothekenbuchs-Auszug ertheilt werden müsse, einen vollständigen Hypotheken-Schein pro informatione verlangen

nicht angefertigt.[222])

§. 120.

Der Eigenthümer kann jederzeit eine beglaubigte Abschrift des vollständigen Grundbuchblatts oder Artikels seines Grundstücks oder des Titels und der ersten Abtheilung verlangen.[223])

---

können. Auch stand dem Besitzer das Recht zu, statt des vollständigen Hypotheken-Scheins nur die Ausfertigung eines Auszuges in Betreff des Titelblatts und der Rubrik I. des Hypotheken-Foliums zu verlangen. Nach der jetzigen Grundbuch-Ordnung werden beglaubigte Abschriften des vollständigen Grundbuchblatts oder Artikels oder des Titels und der ersten Abtheilung auf Erfordern ertheilt (§ 120) und außerdem nur bei der Eintragung von Hypotheken oder Grundschulden Hypothekenbriefe oder Grundschuldbriefe — entsprechend den bisherigen Auszügen — ausgefertigt, während die abgekürzten Auszüge durch kurze Vermerke über die erfolgte Eintragung ersetzt werden (§§ 122 ff. 129).

[222]) Der § enthält mehrfache Abweichungen von dem bisherigen Recht, er ergiebt den Fortfall der bisherigen Besitzinstrumente, beseitigt die Ausfertigung der kurzen Hypothekenbuchs-Auszüge nach § 23 d. Ges. vom 24. Mai 1853, gestattet nicht mehr die Bildung von Dokumenten über die in der II. Abtheilung einzutragenden Rechte, als Renten u. s. w. Nur über endgültige Eintragungen in der III. Abtheilung — Hypotheken oder Grundschulden werden nach Urkunden gebildet.

[223]) Nach § 19 der Grundbuch-Ordn. steht außer dem Eigenthümer auch allen Behörden das Recht zu, nach Maßgabe der bestehenden gesetzlichen Vorschriften derartige Abschriften — beglaubigte sowohl als einfache — zu erfordern. Nur mit Rücksicht auf die allegirte Bestimmung ist der im Entwurfe vorfindliche Zusatz zu diesem Paragraphen: „Das Recht hat auch der Subhastationsrichter" gestrichen. (Ber. d. Komm. d. Herrenh. S. 37.) Der Entwurf von 1868 enthielt noch die Bestimmung, daß die Abschriften nach Maßgabe des § 27 zu fertigen seien. Dieser Zusatz ist nach dem Berichte der Komm. d. H. d. Abgeordn. 1870 nur deshalb in Wegfall gebracht, „um darüber keinen Zweifel aufkommen zu lassen, daß der Eigenthümer auch eine beglaubigte Abschrift bereits gelöschter Vermerke verlangen kann." Die Abschriften sind also in Ermangelung anderer Anträge nach § 27 (§§ 307 — 309 Tit. II. Hypotheken-Ordnung) zu fertigen. Wenn die Uebertragung des Flächeninhalts u. s. w. nach den Steuerbüchern noch nicht erfolgt ist, werden alle vor der Besitztitel-Berichtigung für den zeitigen Besitzer (resp. vor der Eintragung des letzten Eigenthümers) in der I. Abtheilung eingetragenen Vermerke, welche nicht lediglich die Person der früheren Besitzer angehen, sondern die Werthbestimmungen und die Veränderung der Substanz des Guts betreffen, unter sorgfältiger Beobachtung der Zeitfolge aufzunehmen sein. Dahin gehören namentlich Vermerke über Ab- und Zuschreibungen. Vergl. Reskr. v. 23. Juni 1837. Art. 13 der Instrukt. vom 3. August 1853. Nach der Zurückführung der Grundbuchblätter auf das Kataster ersetzen die auf dem Titelblatte befindlichen — aufzunehmenden — Abschreibungsvermerke

§. 121.

Ueber die Eintragung einer Vormerkung[224]) über Eintragungen in der zweiten, Veränderungen und Löschungen in der zweiten und dritten Abtheilung erhalten die Betheiligten und die Behörde, welche die Eintragung nachgesucht hat, von dem Grundbuchamt eine Benachrichtigung, welche die Eintragungsformel wörtlich enthält. Zu den Betheiligten gehört immer der eingetragene Eigenthümer.

§. 122.

Ueber die Eintragungen der Hypotheken werden Hypothekenbriefe, über die Eintragungen der Grundschulden Grundschuldbriefe ausgefertigt und dem Eigenthümer des Grundstücks oder der Behörde, welche die Eintragung nachgesucht hat, eingehändigt.[225]) Im letzteren Fall erhält der Eigenthümer eine Benachrichtigung.[226]) Mit dem Hypothekenbrief wird die Schuldurkunde durch Schnur und Siegel[227]) verbunden.[228]) Ein Verzicht auf

---

die vorerwähnten Vermerke. Die Abschreibungen von Gerechtigkeiten u. s. w. sind ohne Unterschied der Zeit aufzunehmen. Vergl. Anm. zu § 127.

[224]) Ueber die Eintragung einer Vormerkung ist die Benachrichtigung nach Vorschrift des § zu ertheilen, mag dieselbe in der II. oder III. Abtheilung erfolgt sein. Nach „Vormerkung" fehlt das Komma in Folge eines Druckfehlers. (Bericht der Komm. des Herrenh. S. 37.)

[225]) Vergl. § 20 d. Ges. über den Eigenthumserwerb und die Anm. zu demselben. Die Vorschrift, daß der Hypotheken- oder Grundschuldbrief dem Eigenthümer einzuhändigen ist, schließt nicht aus, daß das Grundbuchamt einem beglaubigten Antrage des Eigenthümers, die Urkunden direkt dem Gläubiger zuzustellen, entsprechen darf.

[226]) Die Benachrichtigung des Eigenthümers unterliegt in den Fällen der §§ 121. 122. und 123 keinem besonderen Kostenansatze. § 7 des Kosten-Tarifs. — Die Bestimmung entspricht dem § 20 d. Ges. v. 24. Mai 1853 und Art. 10 Nr. 1. 6 d. Instrukt. v. 3. August 1853.

[227]) Ueber die Form der Siegel vergl. IV. der allg. Verf. v. 1. Sept. 1872. (Anh. II.)

[228]) **a.** Die Hypothekenbriefe und die Grundschuldbriefe werden nach denselben Grundsätzen (§§ 124 ff.) angefertigt. Nur den Hypothekenbriefen ist die Schuldurkunde anzuheften; mit den Grundschuldbriefen darf selbst auf Antrag, wenn neben der Grundschuld eine persönliche Verbindlichkeit übernommen ist, die betreffende Schuldurkunde nicht verbunden werden. In der Komm. d. H. der Abgeordn. (Ber. S. 13) wurde ein dahin gehender Antrag dadurch zu rechtfertigen versucht, daß der getrennte Umlauf beider Urkunden möglichst zu vermeiden sei, indem daraus Rechtsunsicherheit und Verwickelungen entstehen könnten. Es wurde jedoch entgegnet, daß durch die fakultative Verbindung eine doppelte Art von Grundschuldbriefen eingeführt werde, daß ferner die

die Ausfertigung des Hypothekenbriefs ist zulässig[229]); auf die Ausfertigung des Grundschuldbriefs darf nicht verzichtet werden.

Frage entstehe, ob und wie die Verbindung, wenn sie einmal hergestellt werde, gelöst werden könne und daß die vermeintliche Gefahr durch § 52 d. Ges. über den Eigenthumserwerb beseitigt werde. Vergl. Anm. 193 S. 140.

b. Wird die Schuldurkunde mit dem Hypothekenbriefe verbunden, so wird doch auf der Schuldurkunde ein Vermerk über die Eintragung nicht gesetzt. (Vergl. § 113 d. Ges. v. 21. März 1868.) Der Hypothekenbrief bleibt für den Verkehr bei dem Grundbuche die Haupturkunde und hat derselbe deshalb eine ganz andere Bedeutung, als der Hypothekenbuchsauszug nach dem bisherigen Recht. Es kommt insbesondere bei weiteren Eintragungen, zu welchen die Hypotheken-Urkunde beizubringen ist, als Cessionen, Verpfändungen, Löschungen u. s. w. nur darauf an, daß der Hypothekenbrief beigebracht wird, und schadet es nicht, wenn die annektirte Schuldurkunde von dem Hypothekenbriefe später getrennt und verloren gegangen ist. (Vergl. Art. 29 d. Instruktion v. 9. Juni 1868.) Demgemäß sind auch Abschriften der angehefteten Schuldurkunden bei den Grundakten nur dann zurückzuhalten, wenn dieselben zugleich die Eintragungsbewilligung (§ 19 des Ges. über den Eigenthumserwerb) enthalten.

c. Die Vorschrift der Verbindung der Schuldurkunde mit dem Hypothekenbriefe folgt aus der nur accessorischen Natur der Hypothek, welche bei dem Verkehr mit Hypotheken für jeden Erwerber die Verpflichtung begründet, bei dem Erwerbe der Hypothek dieselbe auch bezüglich der zu Grunde liegenden persönlichen Schuldverbindlichkeit zu prüfen. Indem die Verbindung die Möglichkeit der Prüfung gewähren soll, unterliegen folgerecht auch alle diejenigen Urkunden der Annektirung, durch welche das eingetragene Recht nach seiner dinglichen Seite hin eine Aenderung in der Art erleidet, daß eine Erweiterung der Hypothek nach irgend einer Richtung eintritt, als Erhöhung des Zinssatzes, Verpfändung eines zweiten Grundstücks u. s. w. (vergl. § 14 des Ges. v. 24. Mai 1853, Art. 8 Nr. 2 Litt. l. der Instruktion v. 23. August 1853), hingegen sind — entsprechend dem § 14 d. Ges. v. 24. Mai 1853 — andere Schriftstücke, namentlich Cessionen, Verpfändungen, Vollmachten, Testamente, Legitimationsatteste und Erbrezesse niemals anzuheften. (§§ 51. 82 ff. Grundb.-Ordn.) Es folgt ferner, daß die Vorlegung und Verbindung der Schuldurkunde mit dem Hypothekenbriefe nicht blos in dem Falle, daß die Eintragung auf Grund einer Bewilligung gemäß § 19 Nr. 1 des Ges. über den Eigenthumserwerb geschieht, erfolgen muß, sondern, wenn Urkunden über den persönlichen Anspruch vorhanden sind, auch in den Fällen nothwendig ist, wenn die Eintragung der Hypothek auf Grund eines Erkenntnisses oder auf Requisition einer Behörde geschieht. Vergl. Anmerkung § 22 d. Verordn. v. 4. März 1834, Anm. 104. S. 76.

[229]) Wenn auf die Ausfertigung eines Hypothekenbriefes verzichtet wird, so muß die Schuldurkunde oder beglaubigte Abschrift zu den Akten genommen werden, damit bei einer späteren Bildung des Dokuments (§ 129 d. Grundbuch-Ordn.) keine Schwierigkeiten entstehen.

§. 123.

Wird auf Ausfertigung eines Hypothekenbriefs verzichtet, so erhalten der Eigenthümer und der Gläubiger eine Benachrichtigung nach Vorschrift des §. 121.

§. 124.

Der Hypotheken- und der Grundschuldbrief besteht aus der Ueberschrift, dem vollständigen Eintragungsvermerk derjenigen Post, für welche er ausgefertigt wird, den für die Prüfung der Sicherheit der Post erheblichen Nachrichten aus dem Grundbuchblatt oder Artikel und der Unterschrift des Grundbuchamts mit Datum und Siegel (Anlagen D. E. F. G.).

§. 125.

Bei Gesammthypotheken und Gesammtgrundschulden werden von allen verhafteten Grundstücken, welche ein besonderes Blatt im Grundbuch haben, die Hypotheken- und Grundschuldbriefe ausgefertigt, und mit einander durch Schnur und Siegel verbunden.

Bei der Gesammthaft solcher Grundstücke, welche einen gemeinschaftlichen Artikel im Grundbuch haben, wird nur ein Hypotheken- und Grundschuldbrief ausgefertigt. In demselben sind die einzelnen mithaftenden Grundstücke anzugeben (Anlage H.).[230])

§. 126.

Die Ueberschrift lautet:

Preußischer Hypothekenbrief, Preußischer Grundschuldbrief,

und enthält eine Angabe des Grundbuchs nach Ort und Band der Nummer des Grundbuchblattes oder Artikels, die Bezeichnung des Grundstücks und der Post, für welche die Urkunde ausgefertigt wird.

§. 127.

Die Nachrichten enthalten:

1) aus dem Titel des Blattes oder der ersten Abtheilung des Artikels: die Bestandtheile und Zubehörungen des Grundstücks mit ihrer Größenangabe nach dem Grundsteuerbuch[231]),

---

[230]) Die einzelnen Hypotheken- und Grundschuldbriefe sind auf besonderen Bogen zu fertigen und wird darauf zu achten sein, daß zur Aufnahme der Vermerke nach § 129 d. Grundb.-Ordn. ein angemessener Raum bleibt.

[231]) Ist die Uebertragung des Flächeninhalts und des Reinertrages oder Nutzungswerths noch nicht erfolgt, so muß — wie Art. 7 d. Ausf. Verfüg. v. 2. September 1872 bestimmt — „in dem Hypotheken- oder Grundschuldbrief an der entsprechenden Stelle vermerkt werden, daß das Grundbuch noch nicht nach dem Steuerbuch berichtigt ist.“

den Grundsteuer-Reinertrag oder den Nutzungswerth und die Abschreibungen[232]) mit gleicher Angabe ihrer Größe, ihres Reinertrages oder Nutzungswerthes;

2) aus der ersten Abtheilung des Blattes oder dem Titel des Artikels: den vollständigen Namen des Eigenthümers, seinen Stand, Wohn- oder Aufenthaltsort: die letzten nicht zehn Jahre zurückliegenden Erwerbspreise, falls solche im Grundbuchblatt vermerkt sind, sowie die etwa eingetragene Taxe und Versicherungssumme mit Angabe der Jahreszahl[233]);

3) aus der zweiten Abtheilung in möglichster Kürze die Beschränkungen und Lasten[234])

4) aus der dritten Abtheilung die einzelnen Summen und die Fünf vom Hundert übersteigenden Zinssätze der vor- oder gleichstehenden Posten[235]),

mit kurzer Angabe, welche Nummern der zweiten und dritten Abtheilung gelöscht sind.[236])

---

[232]) Die Vermerke über Abschreibungen von Parzellen, welche bereits eingetragen sind, wenn das Blatt auf das Grundsteuer-Kataster zurückgeführt wird, sind nicht mehr aufzunehmen, weil diese Abschreibungen bereits bei Eintragung der Größe u. s. w. berücksichtigt sein müssen. Dies ist jedoch nicht zutreffend für die Abschreibungen der Gerechtigkeiten, Dienste u. s. w. Diese Vermerke sind, ohne Rücksicht auf die Zeit, aus welcher sie herrühren, in möglichster Kürze aufzunehmen. Form. D.

[233]) Vergl. Anmerk. 34 S. 190 — Der Vermerke über Zuschreibungen (§ 10 Grundb.-Ordn.) geschieht keine Erwähnung. Dieselben sind, sofern die Zuschreibung als Zubehör erfolgt und dieselbe auf dem Titel vermerkt ist, entbehrlich. (§ 32 d. Ges. über den Eigenthumserwerb.) Ist die Zuschreibung nicht als Zubehör erfolgt, (Anmerk. 140 S. 110), und haftet das zugeschriebene Grundstück für besondere Belastungen, so ist bei diesen ebenso, wie bei mitübertragenen Posten eines als Zubehör zugeschriebenen Grundstücks anzugeben, welches Grundstück durch dieselbe belastet ist.

[234]) Nicht mehr der vollständige Inhalt der II. Abth. ist aufzunehmen, sondern es genügen abgekürzte Vermerke. Erfolgt mit der Eintragung der Post, über welche das Dokument gebildet wird, gleichzeitig (§ 36 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb.) die Eintragung einer Belastung zur II. Abtheilung, so ist bei letzterer das Datum aufzunehmen.

[235]) Die Beschränkungen der Aufnahme des Zinssatzes für die Fälle, daß derselbe 5 Procent übersteigt, rechtfertigt sich durch § 25 d. Ges. über d. Eigenthumserwerb. — In der III. Abtheilung sind auch die landschaftlichen Pfandbriefe besonders bemerklich zu machen. Vergl. Form. D. zur Grundb.-Ordn., so wie Anl. C. zur Instrukt. v. 3. August 1853.

[236]) Prüfung der Sicherheit einer Hypothek oder Grund-

schuld. Die Nachrichten haben den Zweck, die Sicherheit einer Hypothek oder Grundschuld aus dem Hypotheken- oder Grundschuldbriefe beurtheilen zu können. Fragt man nach den in dieser Beziehung in Betracht zu ziehenden Momenten, so ist zu ermitteln, welchen Werth das Pfandobjekt hat und welche Belastungen der Hypothek oder Grundschuld vorgehen. Anbelangend den Werth, so wird abgesehen von den in Betracht zu ziehenden Erwerbspreisen, Taxen u. s. w. derselbe nach dem Grundsteuer-Reinertrage, beziehungsweise nach dem Nutzungswerthe zu ermitteln sein. Die nach Maßgabe der Gesetze vom 21. Mai 1861 (Ges.-Samml. S. 253), der beiden Verordnungen vom 12. Dezember 1864 (Ges.-Samml. S. 673 und 6833) und des Gesetzes vom 8. Februar 1867 (Ges.-Samml. S. 185) erfolgte Regelung und Unterverthei-lung der Grundsteuer bietet auch hierzu, wenigstens in Beziehung auf den ländlichen Grundbesitz ein geeignetes Mittel, während die gesetzlichen Vorschriften über die Veranlagung der Gebäudesteuer dem gleichen Zwecke in Beziehung auf den städtischen Grnndbesitz weniger anpäßlich befunden werden können.

Die Sorgfalt und Billigkeit, mit welcher bei Ermittelung des Reinertrages der behufs Veranlagung zur Grundsteuer eingesetzten Grundstücke (Liegenschaften) nach Maßgabe der gesetzlichen Vorschriften verfahren worden ist; das bei der Abschätzung befolgte Prinzip, denjenigen Reinertrag zu erfassen, welchen die betreffenden Grundstücke „unter Voraussetzung einer gemeingewöhnlichen Bewirthschaftungsweise nach Abzug der nothwendigen Bewirthschaftungs- und Gewinnungskosten im Durchschnitt einer die gewöhnlichen Wechselfälle im Ertrage umfassenden Reihe von Jahren (1837—1860) unter Hinweglassung der zwei theuersten und zwei wohlfeilsten Jahre“ jedem Besitzer gewähren können „und zwar ohne Rücksicht auf den wirthschaftlichen Zusammenhang der Grundstücke mit anderen Grundstücken oder gewerblichen Anlagen“ — vergl. Anlage C. §§ 2. 3 zu § 24 d. Ges. v. 21. Mai 1861 (Ges.-Samml. S. 312) und § 3 der demselben beigefügten Hauptanweisung (ebenda S. 257) —; endlich die zur Verhütung von Ueberschätzung der Liegenschaften in §§ 45 ff. der bezeichneten Hauptanweisung zum Ges. v. 21. Mai 1867, §§ 7 ff. d. Verordn. vom 12. Dezember 1864 (Ges.-Samml. S. 685) und §§ 12 ff., 21 ff. d. Ges. vom 8. Februar 1867 (Ges.-Samml. S. 189, 193) gegebenen Vorschriften über Reklamationen und Grundsteuer-Ueberbürdungen bieten genügende Gewähr dafür, daß der jährliche Reinertrag einer Liegenschaft, welcher nach Anleitung der angeführten Bestimmungen ermittelt worden ist, zu einem sicheren und zuverlässigen Maßstabe des Minimalwerths einer Liegenschaft benutzt werden kann. Die Erfahrung hat gelehrt, daß die Kapitalisirung dieser Reinerträge zum Zinssatze zu vier von hundert wesentlich hinter den taxmäßigen Werthen der Grundstücke zurückzubleiben pflegt. Hierauf gestützt, haben die Statuten mehrerer landschaftlichen Kreditverbände — Statut für Sachsen, § 24 (Ges.-Samml. 1864 S. 354), für Ostpreußen (Ges.-Samml. 1866 S. 59) — den dreißigfachen Werth des Grundsteuer-Ertrages als Maximalwerth des zu beleihenden Grundstücks festgestellt. Auch das Statut des Kred.-Inst. für die Lausitz (Ges.-Samml. 1865 S. 1057) läßt in § 10 den Werth des zu beleihenden Grundstücks durch Multiplikation des Grundsteuer-Reinertrages bestimmen und setzt zwar nur den 25fachen Betrag als Werth fest, gestattet aber in

§ 9 die Beleihung desselben bis zu $^{6}/_{10}$, d. i. den fünfzehnfachen Betrag des jährlichen Reinertrages. Allerdings ziehen die angeführten Statuten in jenen nach dem Grundsteuer-Ertrage zu bemessenden Werthsbestimmungen nur arbitraire Maximal-Grenzen; hingegen geht das Gesetz, betreffend die Ergänzung der §§ 45, 47, 59 Tit. I. der Deposital-Ordnung vom 15. September 1783, vom 6. März 1868 (Ges.-Samml. S. 206) einen Schritt weiter und setzt, im Hinblick auf das festgehaltene Prinzip des § 46 Tit. I. Deposit.-Ordn., welcher die Restriktion der Beleihung des Grundstücks auf die erste Werthshälfte vorschreibt, den dreißigfachen Grundsteuer-Reinertrag als absolut feststehenden Beleihungswerth voraus. Vergl. Nr. 44 d. Drucks. d. Herrenh. Sitzungs-Periode 1867—68 — Zeitsch. des statist. Büreaus (Jahrg. 1866 S. 31 ff., 165, Jahrg. 1867 S. 135). — Kann man somit den dreißigfachen Betrag der Grundsteuer als Minimalwerth der Liegenschaften annehmen, so bietet der Nutzungswerth der Gebäude einen wenig sicheren Anhalt. Die Veranlagung der Gebäudesteuer beruht auf schwankenden, der subjektiven Auffassung erheblichen Raum gewährenden Grundlagen § 7. 8 d. Ges. v. 21. Mai 1868 (Ges.-Samml. 319), und wenn auch in vielen Fällen in den längere Zeit erzielten Miethserträgen eine sichere Basis gegeben ist, so sind doch die Voraussetzungen für die Miethsgewinnung, namentlich an kleineren Orten, oft plötzlichen und eingreifenden Wechseln unterworfen. Bei der Veranlagung der Gebäude, welche ausschließlich oder vorzugsweise zum Gewerbebetriebe dienen, ist ferner (vergl. § 5 Nr. 2. a. a. O.) nur der Miethswerth des räumlichen Gelasses, nicht der damit verbundenen Triebwerke, Maschinen, Geräthe berücksichtigt worden. Endlich ist die Steuer auf die Nutzung einer, der Deterioration und Aufbrauchung ausgesetzter Substanz basirt. Der Minister des Innern hat demgemäß auch hinsichtlich der Frage, bis zum wievielfachen Betrage des Gebäudesteuer-Nutzungswerthes die Ausleihung von Sparkassen-Kapitalien ausgedehnt werden dürfe, entschieden, daß es — sofern nicht besondere, eine Abweichung rechtfertigende Verhältnisse vorliegen — sich im Allgemeinen nicht empfehle, die Bemessung der Beleihungsgrenzen lediglich nach dem Gebäudesteuer-Nutzungswerthe zu statuiren. „Dieser Nutzungswerth — heißt es in dem betreffenden Reskripte — beruhe auf Grundlagen, welche der Natur der Sache nach sich im Laufe der Zeit leicht ändern, namentlich auch ein erhebliches Minder-Ergebniß liefern können. Deshalb und indem es sich bei der Frage, ob ein Sparkassen-Kapital als sicher belegt anzusehen sei, um Verhältnisse von längerer Dauer und folgeweise um die Findung bleibenderer Werthsmerkmale handele, sei auch die Vorschrift des § 23 der Subhastations-Ordnung vom 15. März 1869 hier nicht von entscheidender Bedeutung. Dieses Gesetz, indem es von der Annahme ausgeht, daß das $12^{1}/_{2}$fache des Gebäudesteuer-Nutzungswerthes dem 20fachen des Grundsteuer-Reinertrages entspreche, lege demgemäß dem in einem Subhastationsverfahren auftretenden Bietungslustigen die Befugniß bei, die erforderliche Bietungs-Kaution mit Hypotheken-Forderungen zu leisten, welche innerhalb des einen oder anderen der vorerwähnten zwei Multiplikatoren auf dem zu subhastirenden Grundstücke intabulirt sind. Indessen der Zweck dieser Bestimmung sei ein durchaus vorübergehender. Es handle sich dabei keines-

wegs darum, einen Maßstab zu finden, welcher Anspruch darauf machen darf, als eine bestimmte Quote des wahren Grundstückswerths zu gelten, sondern es komme vielmehr darauf an, eine Summe zu bestimmen, aus deren Vorhandensein mit einiger Wahrscheinlichkeit gefolgert werden kann, daß der Bieter für den Erwerb des Subhastations-Objekts die erforderlichen Geldmittel besitze.

Eine bestimmte gesetzliche Norm hinsichtlich des Verhältnisses des Grundstücks-Reinertrages zu dem wahren und bleibenden Grundstücks-Werthe existire nur für Liegenschaften.

Nach dem Gesetze vom 6. März 1868 seien die Gerichte hinsichtlich eines aus dem General-Depositorium auszuleihenden Kapitals, welches innerhalb des 15fachen Betrages des Grundsteuer-Reinertrages zu stehen kommt, der Verpflichtnng zu einer anderweiten Prüfung der Sicherheit überhoben.

Aus dieser Vorschrift in Verbindung mit der weiteren, daß die Generaldepositorien auch bei Landgütern nur bis zur Hälfte der Taxe beleihen können, (§ 46 Th. I. Dep.-Ordn., § 188 Tit. 14 Th. I. A. L.-R.) folge unzweideutig, wie die Gesetzgebung von der Annahme ausgeht, daß der 30fache Grundsteuer-Reinertrag entweder den wahren Werth einer Liegenschaft repräsentire oder doch nahezu erreiche.

An einem gleichen gesetzlichen Maßstab für die Werthschätzung von städtischen Grundstücken fehle es. Indessen werde aus den bereits erwähnten Bestimmungen der Subhastations-Ordnung gefolgert werden dürfen, daß dem, den halben Grundstückswerth darstellenden 15fachen Betrage des Grundsteuer-Reinertrages nicht sowohl der 12½fache, als vielmehr der etwa 10fache Betrag des Gebäude-Nutzungswerths entspricht. Diesen 10fachen Betrag nehmen demgemäß auch als die regelmäßige Beleihungsgrenze bei städtischen Grundstücken an: Das Statut der Preußischen Boden-Kredit-Aktienbank, § 25, und das Statut der Schlesischen Boden-Kredit-Aktienbank, § 14.

Ueberdies komme in Betracht, daß die bei der Grundsteuer-Veranlagung als maßgebend angenommenen Reinerträge um ein erhebliches hinter den wirklichen Erträgen zurückbleiben.

Unter diesen Umständen werde von einem Kapital, welches sich innerhalb des 10fachen — und bei besonders günstigen Verhältnissen innerhalb des 12½fachen — Betrages des Gebäude-Nutzungswerthes hält, im Allgemeinen zwar angenommen werden dürfen, daß es als ausreichend sicher im Sinne der Ziffer 5 des Reglements vom 12. Dezember 1838, d. h. als pupillarische Sicherheit bietend anzusehen sei.

Gleichwohl müsse der Minister des Innern es für zweckentsprechend erachten, bezüglich auszuleihender Sparkassen-Kapitalien die Werthsermittelung nicht nach dem alleinigen Gebäudesteuer-Nutzungswerthe eintreten zu lassen; er nehme aber auch nicht an, daß es in dieser Beziehung genüge, eine gleichzeitige angemessene Berücksichtigung des Materialien- resp. des Feuerkassenwerthes vorzuschreiben, sei vielmehr der Ansicht, daß bezüglich des wahren Werthes eines als Pfandobjekt offerirten Hausgrundstücks noch andere Faktoren von wesentlichem Einflusse sind, insbesondere die bauliche Beschaffenheit, ferner die Lage, die Tauglichkeit zu bestimmten Gewerben, endlich die größere

§. 128.

Auf Antrag des Eigenthümers[237]) ist dem Grundschuldbrief ein Zinsquittungsbogen beizulegen, auf welchem die einzelnen Zinsquittungen für einen fünfjährigen Zeitraum, mit dem Stempel des Grundbuchamts versehen, enthalten sind.

Auf dem Grundschuldbrief ist zu vermerken, ob und für welche Zeit Zinsquittungsscheine ertheilt sind.

Nach Verbrauch der einzelnen Quittungsscheine ist der Inhaber des Grundschuldbriefs berechtigt, die Ertheilung eines neuen Zinsquittungsbogens nachzusuchen.[238])

---

oder geringere Wahrscheinlichkeit des Eintritts einer Veränderung in allen diesen Verhältnissen.

Wenn in den Sparkassen-Statuten eine sorgsame Berücksichtigung dieser Gesammtverhältnisse eines Grundstücks als maßgebend für die Werthsermittelung bezeichnet wird, so würde es nicht nothwendig sein, die konkrete Werthsfeststellung unbedingt von einer immerhin mit Kosten und Umständen verknüpften gerichtlichen Taxe abhängig zu machen, vielmehr statthaft sein — wie beispielsweise im § 31 des durch Allerhöchsten Erlaß vom 20. April 1863 genehmigten Statuts der Kreis-Sparkasse zu Oppeln geschehen — neben der gerichtlichen Abschätzung auch die Möglichkeit einer „anderweitigen zuverlässigen Werthsnachweisung" zu statuiren."

Dies über die Werthsermittelung. Von dem ermittelten Werthe sind in Abzug zu bringen die Belastungen zur zweiten und dritten Abtheilung, welche in dem Hypotheken- oder Grundschuldbriefe aufgenommen sind und von denen — sofern eine Abweichung nicht ausdrücklich ersichtlich gemacht ist (Anm. 234) — anzunehmen ist, daß sie sämmtlich der Post, über welche der Brief lautet, vorgehen. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, daß das Grundstück auch für die eingetragenen Zinsen und sonstigen Jahreszahlungen, für die Kosten der Eintragung, Kündigung, der Klage und Beitreibung haften, (§ 30 d. Ges. über den Eigenthumserwerb), daß zweijährige Zinsrückstände an der Stelle des Kapitals gefordert werden können (Anm. 125. S. 93), daß der eingetragene Zinsfuß nach Maßgabe des § 25 a. a. O. erhöht werden kann, daß nach dem im § 42 a. a. O. ausgesprochenen Grundsatz für die Korreal-Hypotheken jedes Grundstück solidarisch haftet u. s. w.

[237]) Förster (Grundbuchrecht, S. 145) bezeichnet es als einen Mangel des Gesetzes, daß die Ausgabe der Zinsquittungsbogen nur erfolgen kann, daß sie zu beantragen in das Belieben des Interessenten gestellt ist. „Die Sicherheit des Verkehrs würde verlangt haben, daß die Beilegung des Zinsquittungsbogens zu jedem Grundschuldbriefe erfolgen müsse, und es steht zu hoffen, daß es im Verkehr nie anders geschehen und in der Einrichtung, die bei der Zulässigkeit der Blanko-Abtretung unentbehrlich ist, größere Festigkeit gegeben wird. Auch wird der Verkehr sich selbst durch Einrichtung von Zinszahlungsstellen helfen müssen."

[238]) Vergl. Anmerk. zu § 39 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb.

§. 129.

Die bei einer Hypothek oder Grundschuld eingetragenen Veränderungen und Löschungen werden von dem Grundbuchamt auf dem Hypotheken- oder Grundschuldbrief unter Beifügung des Siegels vermerkt.[239])

Wird bei einer Post, über welche bisher ein Hypothekenbrief nicht ausgefertigt war, eine Veränderung eingetragen, so muß die nachträgliche Bildung des Hypothekenbriefs erfolgen.[240])

§. 130.

Bedarf der Hypotheken- oder Grundschuldbrief einer Erneuerung, so ist das ursprüngliche Exemplar von dem Grundbuchamt durch Zerschneiden zu vernichten und bei den Grundakten zurückzubehalten. Bei der Ausfertigung des neuen Exemplars werden Vermerke, die für die gegenwärtige Gültigkeit des Hypotheken- oder Grundschuldbriefs ohne Erheblichkeit sind, sowie

---

S. 90. ff. und Anm. 188 S. 284. Ein Formular ist hinter Form. D. gegeben.

[239]) Vergl. § 131 d. Grundbuch-Ordn. Die Vermerke, von denen die Formulare mehrere Beispiele enthalten und welche nicht mehr von dem Buchführer allein, sondern auch von dem Grundbuchrichter zu unterschreiben sind, werden auch bei Hypotheken-Urkunden nicht auf die Schuldurkunde, sondern auf den Hypotheken- oder Grundschuldbrief gesetzt; dieselben treten an die Stelle der kurzen Auszüge nach § 23 des Ges. vom 24. Mai 1853 und der bisherigen Ingrossations-Registraturen. — Anwendbar sind die Vermerke nur bei **Veränderungen** und **Löschungen**. Auch diejenigen Erweiterungen der Hypothek oder Grundschuld, welche gleiche Rangordnung mit der Hauptpost haben (§ 25 des Ges. über d. Eigenthumserwerb) sind zu den **Veränderungen** zu rechnen. Erfolgen jedoch Eintragungen von Zinsen, Jahreszahlungen, Konventionalstrafen u. s. w., welche die Rangordnung der betreffenden Hauptpost nicht haben, so wird ein neuer Brief zu bilden, die Hauptpost und die nachträgliche Eintragung im Eingang zu stellen und die Rangordnung beider Einträge in den Nachrichten über die dritte Abtheilung ersichtlich zu machen sein.

[240]) Das zweite Alinea entspricht dem Alinea 2 des § 17 des Ges. vom 24. Mai 1853 und betrifft insbesondere die Fälle der Cession, Verpfändung und Vorrechtseinräumung. Anm. 175 S. 280. Der Hypothekenbrief ist in der Art zu bilden, als wenn die Bildung bei der ersten Eintragung erfolgt wäre, stets jedoch nach Maßgabe der Grundbuch-Ordnung; das so gebildete Dokument ist dann bezüglich der eingetragenen Veränderungen nach § 129 zu vervollständigen. Auch bei der nachträglichen Bildung des Hypothekenbriefs wird die Schuldurkunde mit dem Briefe zu verbinden sein. Vergl. Anmerkungen zu § 122. Befindet sich die Schuldurkunde nicht bei den Akten und soll die Eintragung der Veränderung auf Antrag einer Behörde erfolgen, so wird diese die Schuldurkunde beizubringen haben. Vergl. § 91 d. Grundbuch-Ordn.

gelöschte Eintragungen in der zweiten und dritten Abtheilung, und ältere Abtretungen weggelassen.[241])

§. 131.

Der Grundbuchrichter und der Buchführer haften[242]) für die Uebereinstimmung der Angaben des Hypotheken- oder Grundschuldbriefs mit dem Inhalt des Grundbuchs und haben diese Urkunden, sowie alle späteren Vermerke des Grundbuchamts, auf denselben zu unterschreiben.[243])

Fünfter Abschnitt.

Von der Wiederherstellung zerstörter, sowie von Anlegung neuer Grundbücher.[244])

§. 132.

Sind die Grundbücher eines Orts oder Bezirks zerstört oder verloren gegangen, so erfolgt deren Wiederherstellung auf Grund eines Gesetzes.[245])

---

[241]) Vergleiche § 6 Nr. 2 des Kostentarifs und die Anmerkung zu demselben.

[242]) Das heißt, der Grundbuchrichter und der Buchführer müssen die schädlichen Folgen eines unrichtigen Hypotheken- oder Grundschuldbriefs vertreten. Da die Nichtübereinstimmung nur auf einem groben Versehen beruhen kann, so haften nach den Grundsätzen des Allg. Landrechts (§§ 29, 30 Tit. 6 Thl. I.) beide Beamte solidarisch.

[243]) Vergl. §§ 316 ff. Tit. II. Hypotheken-Ordn. — § 114 des Ges. für Neuvorpommern vom 21. März 1868.

[244]) „Der vierte Theil der Hypotheken-Ordnung vom 20. Dezember 1783 enthält allgemeine Vorschriften über Wiederherstellung verlorener und vernichteter Hypothekenbücher und Grundakten und Anlegung neuer Hypothekenbücher. Die Vorschriften sind theils durch die veränderte Organisation der Behörden, theils durch die in den verschiedenen neu und wieder erworbenen Provinzen erlassenen Patente (siehe Anmerk. 246 b.), theils endlich durch die Kabinetsordre vom 9. Mai 1839 antiquirt. Es sind deshalb die Grundsätze über die Materie so zusammengestellt und ergänzt, wie sie dem jetzigen Stande der Gesetzgebung entsprechen.“ (Motive.)

[245]) Vergl. §§ 2, 3 Tit. IV. Hypoth.-Ordn. Nach § 3 a. a. O. sollten in solchen außerordentlichen Fällen „besondere Anweisungen nachgesucht und ertheilt werden.“ Demgemäß erfolgte bis in die neueste Zeit die Anweisung im Wege einer Verordnung, und nicht durch ein Gesetz; z. B. Verordnung betreffend die Wiederherstellung der bei dem Brande des Lokals der Gerichtskommission zu Putzig vernichteten Hypothekenbücher und Grundakten, so wie die Amortisation der dabei verloren gegangenen Dokumente. Vom 21. August 1863. Ges.-Samml. S. 534. — Auch die früheren Regierungs-

§. 133.

Sind für einen bestimmten Ort überhaupt oder für einzelne Grundstücke noch keine Bücher angelegt, so kommen zunächst die in den einzelnen Provinzen ergangenen besonderen gesetzlichen Vorschriften zur Anwendung.[246])

---

vorlagen erforderten nicht Gesetz, sondern nur eine Verordnung (vergl. Komm.-Ber. d. H. d. Abgeordn. 1870, S. 53), während die Vorlage von 1871 — dem Beschlusse d. H. d. Abgeordn. gemäß — ein Gesetz verlangte. Vergl. Ber. d. Komm. des Herrenh. S. 39. Stenograph. Ber. d. Herrenh. Ber. d. Komm. d. H. d. Abgeordn.

b. Die Regierungsvorlage enthielt noch folgende Bestimmung: „Wegen Herstellung verloren gegangener Grundakten hat der Justiz-Minister die erforderlichen Anordnungen zu treffen." Dieselbe ist von der Komm. d. Herrenh. (Ber. S. 39) abgelehnt, indem bemerklich gemacht wurde, daß es des Eingreifens des Justiz-Ministers wegen Herstellung verloren gegangener Grundakten nicht bedürfen werde und es sich von selbst verstände, daß hierfür die betreffenden Gerichtsvorstände und nöthigenfalls die Appellations-Gerichte die erforderlichen Anordnungen treffen, äußerstenfalls aber ihre Anträge darüber beim Justiz-Minister stellen würden.

[246]) **a.** „Durch die in den verschiedenen Provinzen erlassenen Hypothekenpatente sind die Real-Interessenten zur Anmeldung ihrer Ansprüche innerhalb längst verflossener Ausschließungsfristen aufgefordert. Diese Patente sind deshalb zunächst maßgebend, und es bedarf nur subsidiarischer Vorschriften für die einzelnen seltneren Fälle, in denen das Grundbuch in einzelnen Distrikten noch nicht vollendet ist." (Motive.)

b. Von einer vollständigen wörtlichen Mittheilung der Einführungspatente kann, da ihre näheren Bestimmungen nur in sehr seltenen Fällen noch in Betracht kommen werden, abgesehen werden und mag nachstehende Nachweisung genügen:

I. Betreffs der durch den Tilsiter Frieden von Preußen getrennten und damit wieder vereinigten Landestheile jenseits der Elbe und Weser.

Patent wegen Einrichtung des Hypothekenwesens in den mit den preußischen Staaten wieder vereinigten Provinzen jenseits der Elbe und Weser, namentlich in der Altmark, im Herzogthum Magdeburg mit dem Saalkreise, im Fürstenthum Halberstadt, in den Grafschaften Hohenstein, Mansfeld und Wernigerode, im vormaligen Stift Quedlinburg, im Fürstenthum Eichsfeld und dessen Dependenzen, in der Stadt und dem Gebiet Erfurt, in den Städten Mühlhausen und Nordhausen, in den Fürstenthümern Minden, Münster und Paderborn, den Grafschaften Mark, Ravensberg, Tecklenburg und der oberen Grafschaft Lingen, in den Herzogthümern Cleve und Geldern, dem Fürstenthum Moers, den Grafschaften Essen und Werden und dem vormaligen Stift Elten. Vom 22. Mai 1815 (Ges.-Samml. S. 185.) Dazu: Instruktion vom 30. Mai 1815 für die Gerichte wegen Bearbeitung

des Hypothekenwesens in den mit den preußischen Staaten wieder vereinigten Provinzen, nach dem Patent vom 22. Mai 1815. (Jahrb. Bd. V. b., S. 43.)

II. Betreffs der mit dem preußischen Staate vereinigten, zwischen den älteren Provinzen belegenen Distrikte und Ortschaften.

Verordnung v. 25. Mai 1818 (Ges.-Samml. S. 45).

III. Betreffend die Provinz Posen, die Kreise Culm und Michelau und die Stadt Thorn.

Patent wegen Wiederherstellung des Hypothekenwesens in dem Großherzogthum Posen, dem Culm- und Michelau'schen Kreise und der Stadt Thorn vom 4. April 1818 (Ges.-Samml. S. 20). Dazu:

Ministerial-Instruktion vom 27. April 1818 (v. Posadowski's Hypothekenwesen im Großherzogthum Posen, S. 130), und Nachtrag zur Instruktion vom 27. April 1818 vom 8. September 1840 (J.-M.-Bl. S. 298.

IV. Betreffend das Herzogthum Sachsen.

Verordnung wegen Einrichtung des Hypothekenwesens in dem mit den preußischen Staaten vereinigten Herzogthum Sachsen, vom 16. Juni 1820 (Ges.-Samml. S. 101). Dazu:

Ministerial-Instruktion v. 12. August 1820 (v. Kamptz, Jahrbuch Bd. XVI. S. 75) und v. 29. April 1834 (a. a. O. Bd. 43 S. 610), sowie Extrakt aus dem Publikandum der pommerschen Regierung an die Untergerichte vom 2. Oktober 1797 (welches durch Reskript vom 21. August 1797 genehmigt ist). (Rabe, Bd. IV. S. 271 ff.)

V. Betreffend das Herzogthum Westfalen.

Patent wegen Einführung des Allgemeinen Landrechts und der Allgemeinen Gerichtsordnung in dem Herzogthum Westfalen, dem Fürstenthum Siegen mit den Aemtern Burbach und Neuenkirchen (Freien- und Hücken-Grund) und die Grafschaften Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg, vom 21. Juni 1825 (Gesetz-Sammlung S. 153.)

Verordnung wegen Einrichtung des Hypothekenwesens in dem Herzogthum Westfalen, dem Fürstenthum Siegen mit den Aemtern Burbach und Neuenkirchen (Freien- und Hücken'schen Grund) und den Grafschaften Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg vom 31. März 1834 (Ges.-Samml. S. 47).

Verordnung vom 22. März 1844 wegen eines allgemeinen Aufrufs u. s. w. (Ges.-Samml. S. 71.)

Ministerial-Instruktion vom 19. April 1834 für den Bezirk des Hofgerichts zu Arnsberg. (Jahrb. Bd. XLIII. S. 622.)

Kab.-Ordre v. 16. Juli 1840 betreffend die Ausdehnung der Bestimmung im § 5 auf die Bezirke sämmtlicher Westfälischer Oberlandesgerichte. (Just.-Min.-Bl. S. 250.)

Instruktion für die Hypothekenbehörden in den Bezirken der Oberlandesgerichte zu Münster, Paderborn, Hamm und Arnsberg, in Betreff der Verbindung des Hypothekenbuchs mit dem Grundsteuer-Kataster, v. 30. Jan. 1842. (Just.-Min.-Bl. S. 67.)

§. 134.

Im Uebrigen gelten unbeschadet der besonderen für das Bergrecht erlassenen Bestimmungen[247]) folgende Vorschriften:

Die Anlegung des Grundbuchblatts erfolgt nur auf Antrag[248]) des Eigenthümers oder Derjenigen, welche die Eintragung des Eigenthümers zu verlangen befugt sind.

Dem Antrag ist ein beglaubigter Auszug aus dem Steuerbuch beizufügen.

§. 135.

Die Eintragung des zur Zeit der Anlegung des neuen Grundbuchblatts vorhandenen Eigenthümers erfolgt, wenn derselbe:

1) das Grundstück in einer gerichtlichen Zwangsversteigerung erstanden hat;

2) wenn er ein Ausschlußerkenntniß erwirbt. Jeder Besitzer, welcher durch eine Bescheinigung der Ortsbehörde nachweist, daß er das Grundstück eigenthümlich besitze, oder welcher den Erwerb des Grundstücks durch eine öffentliche Urkunde bescheinigt, ist berechtigt, auf Erlaß des Aufgebots nach Maßgabe der Subhastationsordnung anzutragen;

3) wenn der Besitzer außer dem Fall des Aufgebots durch Urkunden, Verfügungen und Bescheinigungen öffentlicher Behörden oder durch Zeugen glaubhaft macht, daß er das Grundstück entweder seit vierundvierzig Jahren oder aus einem Titel, der an sich zur Erlangung des Eigenthums geschickt ist (§. 579. I. 9. des Allgemeinen Landrechts),

---

[247]) Bezüglich des Bergrechts vergl.:

1) Instruktion für die Königl. Bergämter zu Bochum und Essen, wegen Einrichtung und Bearbeitung des Berg-Hypothekenwesens vom 21. September 1832 (v. Kamptz, J.-B. Bd. 40. S. 226. Gräff, Bd. 7. S. 195.)

2) Verordnung, betreffend die Einrichtung des Berg-Hypothekenwesens in dem Herzogthum Westfalen, dem Fürstenthum Siegen mit den Aemtern Burbach und Neuenkirchen (Freien und Hückenschen Grund) und den Grafschaften Wittgenstein-Wittgenstein und Wittgenstein-Berleburg vom 28. Febr. 1845 (G.-S. S. 100).

3) Ministerial-Instruktion für die Ausführung der Verordnung vom 28. Febr. 1845, betreffend die Einrichtung des Berg-Hypothekenwesens in dem Bezirke des Königlichen Berggerichts zu Siegen, vom 21. März 1845. J.-M.-Bl. S. 78.

4) Vergl. Anmerk. zu § 28 der Grundb.-Ordn. S. 206 ff.

[248]) Also nicht von Amtswegen. Vergl. Förster, Grundbuchrecht. S. 32.

seit zehn Jahren besitze. Auf die formelle und materielle Gültigkeit des Titels kommt es nicht an.

Bei einem kürzeren Besitzstand muß der Uebergang auf den Besitzer durch einen zur Erwerbung des Eigenthums nach Vorschrift des Allgemeinen Landrechts an sich geeigneten, dem Inhalt und der Form nach gültigen Titel nachgewiesen und,

entweder dargethan werden, daß der unmittelbare Vorbesitzer selbst schon einen Titel für sich hatte, der nach den damals geltenden Gesetzen an sich zur Erwerbung des Eigenthums geschickt war,

oder durch Urkunden, Zeugen oder Bescheinigungen öffentlicher Behörden glaubhaft gemacht werden, daß der jetzige und der Vorbesitzer das Grundstück überhaupt zehn Jahre lang besessen haben.[249])

§. 136.

Mit Ausnahme des §. 135. Nr. 2. bedarf es des Aufgebots

---

[249]) **a.** „Die Hypotheken-Ordnung von 1783 erforderte zur ersten Eintragung des Eigenthümers entweder einen Erwerb in nothwendigen Subhastationen, oder Ausschlußerkenntnisse, oder den Nachweis der 44jährigen Verjährung (Tit. 4. § 10.) Die Allerh. Ordre vom 9. Mai 1839 hat in dieser Beziehung erleichternde Vorschriften gegeben, welche in den § 141 aufgenommen sind. (Reskr. vom 24. Juni 1839, J.-M.-Bl. S. 226); Reskript vom 23. Sept. 1839, J.-M.-Bl. S. 329; Plenarbeschluß des Ober-Tribunals vom 5. Febr. 1841. Entsch. Bd. 6. S. 410.)" (Motive.)

b. Der § 135 reproduzirt die Bestimmungen der Allerh. K.-O. vom 9. Mai 1839 (vergl. Anm. zu § 49 der Grundb.-Ordn.) mit der Abweichung, daß das Aufgebotsverfahren jetzt nach Maßgabe der Subhastations-Ordnung vom 15. März 1869 zu erlassen ist und unter ausdrücklicher Entscheidung der bisherigen Kontroverse, ob ein formell gültiger Titel vorhanden sein müsse. (Plen.-Beschl. d. Ob.-Trib. vom 15. Febr. 1841. Entsch. Bd. 6. S. 410). — Uebrigens müssen die Dokumente wenigstens der Unterschrift nach gerichtlich oder notariell beglaubigt sein (Reskr. vom 8. Sept. 1840, J.-M.-Bl. S. 307); bei Zeugen genügt die eidesstattliche Versicherung (Reskr. vom 14. Febr. 1840. J.-M.-Bl. S. 68).

c. Mit dem Subhastationspatente wird jetzt in allen Fällen — mag der Subhastat als Eigenthümer eingetragen sein oder nicht, § 7 d. Verordn. v. 4. März 1834 — die Aufforderung an alle diejenigen, welche Eigenthum oder anderweite .... Realrechte geltend zu machen haben, verbunden, diese Rechte zur Vermeidung der Präklusion anzumelden und erfolgt die Präklusion in dem Zuschlagserkenntniß. Vergl. § 13 Nr. 7. § 43 d. Subh.-Ordn. v. 15. März 1869.

d. Der § 135 wird auf Gerechtigkeiten (Anm. 223. S. 160) analog anzuwenden sein. Vergl. Reskr. vom 21. März 1840. J.-M.-Bl. S. 189.

der dinglich Berechtigten nicht. Diejenigen Berechtigten, welche sich mit ihren Anträgen bei dem Grundbuchamt gemeldet haben, werden in die nach drei Abtheilungen anzulegenden Anmeldebogen eingetragen.

§. 137.

Gründet sich der zur Eintragung angemeldete Anspruch nicht auf öffentliche vom Eigenthümer ausgestellte Urkunden, so ist dieser darüber zu vernehmen.

Erkennt er den Anspruch an, so wird derselbe in den Anmeldebogen aufgenommen. Bestreitet er den Anspruch, so muß der Anmeldende zum Rechtsweg verwiesen werden. Eine Eintragung im Anmeldebogen findet in diesem Fall nur auf Ersuchen des Prozeßrichters statt.

§. 138.

Die angemeldeten und anerkannten und die auf Ersuchen des Prozeßrichters aufzunehmenden Ansprüche der zweiten und dritten Abtheilung werden nach den zur Zeit ihrer Entstehung geltenden Gesetzen, oder, wenn sich hiernach ihre Reihenfolge nicht bestimmen läßt, nach der Zeitfolge ihrer Anmeldungen eingetragen.

§. 139.

Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt, sobald der Eigenthümer den zur Eintragung seines Eigenthums nach §. 135. erforderlichen Nachweis geführt hat.

§. 140.

Wegen der Erwerbung von dinglichen Rechten auf Grundstücke, die in dem Grundbuch des Orts noch nicht eingetragen sind, bleibt es bei den Bestimmungen der Verordnung vom 16. Juni 1820. und der Deklaration vom 28. Juli 1838.[250])

---

[250]) a. „Zu §§ 136—140. Da die öffentliche Aufforderung der Real-Interessenten bereits durch die Hypothekenpatente erfolgt ist, so bedarf es deren Erneuerung nicht. Die Eintragung der angemeldeten Forderungen ist nach den Grundsätzen der Grundbuch-Ordnung an die Anerkenung des Besitzers durch öffentliche Urkunden, andererseits an das Ersuchen des Prozeßrichters geknüpft, und die Priorität zunächst nach den zur Zeit der Entstehung des Anspruchs geltenden Gesetzen, eventuell nach dem Zeitpunkt der Anmeldung bestimmt, und die Eintragung in das Grundbuch auf den Zeitpunkt gestellt, in welchem der Eigenthümer allen Erfordernissen zur Eintragung seines Eigenthums genügt hat. Die besondere Vorschrift der Deklaration vom 28. Juli

1838 ist in den § 135 aufgenommen, da sich noch Fälle der praktischen Anwendung derselben herausstellen können." (Motive.)

b. Verordnung, die Erwerbung und Ausübung der Realrechte auf Grundstücke, insbesondere der Hypothenrechte, bei nicht vollständig eingerichtetem Hypothekenwesen betreffend. Vom 16. Juni 1820 (Ges.-Samml. S. 106 ff.)

„Wir . . . . . thun kund und fügen hiermit zu wissen:

Da in einem Theile derjenigen Unserer Provinzen, worin das Allgemeine Landrecht, die Allgemeine Gerichtsordnung und die Hypothekenordnung stets in Anwendung geblieben sind, desgleichen in denjenigen neuen oder wiedererworbenen Provinzen, worin Wir diese Gesetze neu oder wieder eingeführt haben, die Einrichtung der Hypothekenbücher noch nicht hat vollendet werden können; und da zugleich über die Anwendung mehrerer Stellen aus jenen Gesetzen, worin das Dasein von Hypothekenbüchern vorausgesetzt wird, daselbst Zweifel entstanden sind; so verordnen Wir für die in den gedachten Provinzen noch nicht mit Hypothekenbüchern versehenen Gerichtsbezirke (jedoch mit Ausschluß des Herzogthums Sachsen, indem für dasselbe über diesen Gegenstand eine besondere Verordnung heute erlassen worden), nach erforderter Gutachten Unsers Staatsraths, wie folgt:

§ 1. Wer auf ein in einem solchen Gerichtsbezirk gelegenes Grundstück künftig irgend einen Titel zu einer Hypothek erwirbt, hat denselben sofort zum Behuf der künftigen Eintragung bei der Hypothekenbehörde anzumelden und derselben seine Urkunden und Beweismittel zu übergeben.

§ 2. Die Hypothekenbehörde wird hierdurch angewiesen, den angemeldeten Titel nicht blos für die künftige Eintragung genau aufzuzeichnen, sondern auch sofort zu prüfen, ob die Hypothek zur Eintragung schon geeignet ist und in diesem Falle demjenigen, welcher die Eintragung sucht, eine Rekognition darüber unter dem Original-Instrumente, worin die Hypothek bestellt worden ist, auszufertigen, sodann aber sämmtliche Urkunden und Beweismittel dem Gläubiger zurückzugeben.

§ 3. Ist in der vergangenen Zeit eine solche Anmeldung und Bescheinigung bereits vorgekommen, so soll dieselbe gleichfalls die in dieser Verordnung enthaltenen Rechte und Vorzüge genießen.

§ 4. Ist in einem solchen Fall zwar die Anmeldung bereits geschehen, jedoch die Prüfung und Bescheinigung von Seiten der Hypothekenbehörde noch nicht hinzugekommen (welches vorzüglich in den neuen oder wiedererworbenen Provinzen der Fall ist), so soll diese Prüfung und Bescheinigung noch jetzt auf Verlangen des Gläubigers unverzüglich nachgeholt werden.

§ 5. In allen diesen Fällen erwirbt der Gläubiger durch diese Anmeldung und Bescheinigung das Recht:

a. seine Ansprüche gegen dritte Besitzer zu verfolgen;
b. auf Eintragung ins Hypothekenbuch, bei dessen künftiger Vollendung, nach dem Zeitpunkt der geschehenen Anmeldung;
c. bei einem, wenn gleich vor der Vollendung des Hypothekenbuchs ausbrechenden Konkurse auf Ansetzung in die dritte Klasse, gleichfalls nach dem Zeitpunkt der geschehenen Anmeldung.

Sechster Abschnitt.

Von den Kosten.

§. 141.

Die Kosten für die Bearbeitung der Grundbuchsachen werden nach dem beigefügten Tarif erhoben. Die Bestimmungen des letzteren treten in den Fällen, wo nach der gegenwärtigen Grundbuchordnung verfahren wird, an die Stelle der §§. 25. bis 32. des Gerichtskostentarifs vom 10. Mai 1851. und des Artikels 17. des Gesetzes vom 9. Mai 1854.

§. 142.

Die Stempelabgaben für die bei dem Grundbuchamt vorgenommenen Geschäfte und gestellten Anträge werden nach dem besonderen hierüber erlassenen Gesetze erhoben.

---

§ 6. Der nach b und c des vorigen Paragraphs an die Zeit der Anmeldung geknüpfte Rang soll jedoch in unsern neuen oder wiedererworbenen Provinzen für diejenigen Fälle eine Ausnahme leiden, in welchen eine solche neuerrichtete Hypothek mit einer alten (d. h. vor Einführung Unserer Hypotheken-Ordnung entstandenen) Hypothek konkurrirt. Ist nämlich in einem solchen Falle die alte Hypothek nur überhaupt innerhalb des durch das Hypothekenpatent vorgeschriebenen Präklusivtermins angemeldet worden, so soll sie der neuerrichteten schlechthin vorgehen, selbst wenn diese früher als jene angemeldet sein sollte.

§ 7. Jeder Gläubiger, welcher die in der gegenwärtigen Verordnung enthaltenen Rechte geltend machen will, muß erforderlichenfalls das Eigenthum desjenigen, von welchem er seine Hypothek herleitet, nachweisen, und wird von diesem Beweise durch die ihm in Gemäßheit des § 2 ertheilte Rekognition nicht befreit.

§ 8. Verlangt ein Gläubiger, welchem auf Grund der gegenwärtigen Verordnung ein Hypothekenrecht zusteht, die Subhastation eines Grundstücks, so soll dabei nach den Vorschriften der Allgemeinen Gerichts-Ordnung Thl. I. Tit. 51 § 99 und folgenden, verfahren werden.

§ 9. Alle Bestimmungen Unserer Gesetze, welche mit dem Inhalt der gegenwärtigen Verordnung im Widerspruch stehen würden, und namentlich die §§ 411 und 412 des Allgemeinen Landrechts Thl. I. Tit. 20, sowie der § 394 der Allgemeinen Gerichts-Ordnung Thl. I. Tit. 50, sollen in den oben bezeichneten Gerichtsbezirken zur Zeit noch nicht zur Anwendung kommen, indem Wir alle diese Gesetzstellen hierdurch dahin erklären, daß darin andere Verhältnisse, als für welche die gegenwärtige Verordnung erlassen wird, vorausgesetzt sind.

§ 10. Sobald in einem solchen Gerichte das Hypothekenbuch vollendet ist, hat das Gericht diese Vollendung in dem Amtsblatt der Regierung bekannt zu machen. Mit dieser Bekanntmachung hört für die betreffenden Grundstücke

Siebenter Abschnitt.

Schlußbestimmung.

§. 143.

Die Grundbuchordnung tritt mit dem 1. Oktober 1872. in Kraft.

Mit diesem Tage werden die Hypothekenordnung vom 20. Dezember 1783. und alle dieselbe ergänzenden und abändernden Gesetze aufgehoben.[251])

---

in einem solchen Gerichtsbezirk die im § 9 ausgesprochene Suspension auf.

§ 11. Sämmtliche Gerichte werden hierdurch ernstlich erinnert, die Vollendung der noch fehlenden Hypothekenbücher möglichst zu beschleunigen."

c. Deklaration der Verordnung vom 16. Juni 1820, die Erwerbung und Ausübung der Realrechte auf Grundstücke, insbesondere der Hypothekenrechte, bei nicht vollständig eingerichtetem Hypothekenwesen betreffend. Vom 28. Juli 1838. (Ges.-Samml. S. 428).

„Wir Friedrich Wilhelm rc. rc. haben Uns vortragen lassen, daß über den Sinn der Verordnung vom 16. Juni 1820, betreffend die Erwerbung und Ausübung der Realrechte auf Grundstücke, insbesondere der Hypothekenrechte, bei nicht vollständig eingerichtetem Hypothekenwesen (Ges.-Samml. S. 106) verschiedene Meinungen in den Gerichten entstanden sind. Zur Beseitigung dieser Zweifel und zur Feststellung des wahren Sinnes des angeführten Gesetzes verordnen Wir auf den von Unseren Justizministern im Einverständnisse mit dem Staatsministerium gemachten Antrag und nach erfordertem Gutachten Unseres Staatsraths, wie folgt:

§ 1. Die Verordnung vom 16. Juni 1820 ist auf jedes einzelne Grundstück bis zu seiner Eintragung in das Hypothekenbuch anwendbar, ohne Unterschied, ob andere, in demselben Gerichtsbezirke befindliche Grundstücke in das Hypothekenbuch dieses Gerichtsbezirks bereits eingetragen sind oder nicht.

§ 2. Die in dem § 2 derselben Verordnung enthaltenen Worte: unter dem Original-Instrumente, gehören zwar zu den Vorschriften über das Verfahren, welches der Hypothekenrichter zu beobachten angewiesen ist, aber nicht zu den nothwendigen Formen, ohne deren Beobachtung der eingetragene Gläubiger die im § 5 bestimmten Rechte nicht erlangen kann. Es stehen demselben vielmehr diese Rechte auch dann zu, wenn die Rekognition nicht auf dem Original-Instrumente vermerkt, sondern besonders ertheilt worden ist."

[251]) „Der Paragraph enthält den Zeitpunkt, in welchem die neue Grundbuch-Ordnung eingeführt werden soll, und die damit verbundene Aufhebung der Hypotheken-Ordnung vom 20. December 1783 rc., der dieselben modifizirenden und abändernden Vorschriften, insbesondere der Allerhöchsten Ordre vom 9. Mai 1839 und des Hypotheken-Gesetzes vom 24. Mai 1853." (Motive.) Vergl. S. 9 ff.

Urkundlich unter Unserer Höchsteigenhändigen Unterschrift und beigedrucktem Königlichen Insiegel.

Gegeben Berlin, den 5. Mai 1872.

(L. S.) **Wilhelm.**

Fürst v. Bismarck. Gr. v. Roon. Gr. v. Itzenplitz.
v. Selchow. Gr. zu Eulenburg. Leonhardt.
Camphausen. Falk.

Die nachstehenden Formulare sind ohne Anmerkungen des Verfassers zum Abdruck gebracht. Die unter denselben vermerkten Anmerkungen finden sich auch in dem Abdrucke der Formulare in der Gesetz-Sammlung.

Anlage A.

Formular I.

(§. 7. der Grundbuchordnung.)

Grundbuch von Schlebach, Kreis Liebstadt.

Band I.

Blatt Nr. 1. Rittergut **Schlebach.**

Grundsteuerbuch Art. . . . Nr. . . .

Bezeichnung des Grundstücks.								Abschreibungen.						
Nr.	Bestandtheile.	Grundsteuermutterrolle.	Größe.			Reinertrag. Nutzungswerth.		Bezeichnung des Theilstücks.	Grundsteuermutterrolle.	Größe.			Reinertrag. Nutzungswerth.	
			Hektar.	Ar.	Q.-Met.	Thlr. Mark.	Cent.			Hektar.	Ar.	Q.-Met.	Thlr. Mark.	Cent.
1.	Das Gut Schlebach	1	600	30	5			1. Die Zinsen und Dienste der Bauern zu Schlebach sind gegen ein Kapital von 700 Thlrn. abgelöst. Vermerkt am . F. N.						
2.	Das Vorwerk Neu-Schlebach . . .	5	40	14	.									
3.	Der im Bezirk des Grundbuchamts zu N. belegene Forst „die großen Kiefern" (Bd. IV. Bl. 2. des Grundbuchs zu N.). .	4	35	.	40			2. Die Otterwiese übertragen auf Bl. 14. Bd. III. des Grundbuchs von Schlebach am . . . F. N.	27	.	8	37	1	29
4.	Der Steinacker .	6	.	25	.									
5.	(Hier folgen weitere Zuschreibungen.)													

Erste Abtheilung.

Nr.	Eigenthümer.	Zeit und Grund des Erwerbes.	Werth.	Thlr. Mark.	Sgr.	Pf.
*) 1.	Philipp Moritz von Gutendorf zu Schlebach, Major a. D.	Auf Grund der Erbbescheinigung vom 3. April 1858 eingetragen am . . F. N.	Taxe vom 3. Oktober 1865	137,500	.	.
2.	Johann Heinrich von Beuthen zu Schlebach, Königl. Landrath.	Aufgelassen u. eingetragen am 1. Juli 1867. F. N.	Preis vom 1. Juli 1867	140,000	.	.
			Wohnhaus, Hof- und Wirthschaftsgebäude sind am 1. Januar 1870 gegen Feuersgefahr versichert mit	10,580	.	.
		Der „Steinacker" (Nr. 4 des Titelblatts) ist von Blatt 7. Bd. II. des Grundbuchs von Schlebach hierher als Zubehör übertragen am . . . . F. N.				

*) Die punktirten Linien bedeuten rothe Linien.

Zweite Abtheilung.

Nr.	Betrag. Thlr. Mark.	Sgr.	Pf.	Dauernde Lasten und Einschränkungen des Eigenthums.	Veränderungen. Eintragung.	Löschung.	Löschungen. Nr.	
1.	5	.	.	Fünf Thaler unablöslicher Zins für die Kirche zu Schlebach. Eingetragen am . . F. N.				
2.	.	.	.	Ein Vorkaufsrecht für den Oekonom Heinrich Carl von Gutendorf auf 10 Jahre, bis 1. Juli 1877. Eingetragen auf Grund des Kaufvertrags vom 1. Juli 1867 am . . . . F. N.				
3.	.	.	.	Die nothwendige Subhastation ist eingeleitet. Eingetragen am			3.	Gelöscht am . . . F. N.

Nr.	Betrag. Thlr. Mark.	sgr.	pf.	1. Hypotheken und Grundschulden.	Nr.	Thlr. Mark.	sgr.	pf.
1.	20 000	.	.	Zwanzig Tausend Thaler Pfandbriefe der Fürstenthumslandschaft N., ausgefertigt unter den Nr. Nr. ... über je Eintausend Thaler. Eingetragen am ...... F. N.				
2.	7 000	20	.	Sieben Tausend Thaler zwanzig Silbergroschen Darlehn mit 4 1/2 Prozent jährlich vom 1. Juli 1858 verzinslich, gegen sechsmonatliche Kündigung am 1. Juli oder 1. Januar zahlbar, eingetragen für den ꝛc. zu ꝛc. auf Grund der Schuldurkunde vom ...... am ...... F. N.	2.	5 000	20	.
	2 000	.	.					
	5 000	20	.					
3.	5 000	.	.	Fünf Tausend Thaler Darlehn, mit 4 1/2 Prozent jährlich vom 1. Oktober 1858 verzinslich, gegen sechsmonatliche Kündigung am 1. April oder 1. Oktober zahlbar, eingetragen für den ꝛc. zu ꝛc. auf Grund der Schuldurkunde vom .... am ..... F. N.				
4.	10 000	.	.	Zehn Tausend Thaler Darlehn, mit 5 Prozent jährlich vom 1. Januar 1859 verzinslich, gegen sechsmonatliche Kündigung zahlbar, eingetragen für den ꝛc. zu ꝛc. auf Grund der Schuldurkunde vom , .. am .... F. N.	4.	10 000	.	.
5.	10 000	.	.	ꝛc.				
6.	10 000	.	.	ꝛc.				
7.	8 000	.	.	Vorgemerkt zur Erhaltung des Vorrechts einer Hypothek zum Betrage von acht Tausend Thalern für den ꝛc. zu ꝛc. am ..... F. N. Acht Tausend Thlr. in eine Hypothek für eine Kaufgeldforderung umgeschrieben, verzinslich mit 5 Proz. v. 1. Okt. 1859 und zahlbar gegen sechsmonatliche Kündigung für den N. N. zu N. Eingetragen auf Grund rechtskräftigen Erkenntnisses des Kreisgerichts zu ... vom .. am .. F. N.				
8.	6 000	.	.	Sechs Tausend Thaler, mit 5 1/2 Prozent vom 1. Januar 1860 verzinslich und gegen sechsmonatliche Kündigung zahlbar, eingetragen für den ꝛc. zu ꝛc. auf Grund der Schuldurkunde vom ... am ... F. N.				
	1 000	.	.					
	5 000	.	.					
9.	5 000	.	.	Fünf Tausend Mark Grundschuld, mit 5 1/2 Prozent vom 1. Juli 1872 in halbjährigen Raten verzinslich, gegen sechsmonatliche, nicht vor dem 1. Juli 1875 zulässige Kündignng zahlbar, eingetragen für den Banquier Fr. Klein zu Berlin am 2. Juli 1872 F. N.	9.	5 000	.	.
	1 000	.	.					
	4 000	.	.			2 500	.	.

Abtheilung.

2. Veränderungen.			3. Löschungen.				
Eintragungen.	Nr.	Löschungen.	Nr.	Thlr. Mark.	sgr.	pf.	
Von den eingetragenen 7000 Thlr. 20 Sgr. mit den Zinsen vom 1. Januar 1859 abgetreten an den ꝛc. zu ꝛc. Eingetragen am ..... F. N.			2.	2 000	.	.	Gelöscht am.. F. N.
			2.	5 000	20	.	Gelöscht am.. F. N.
			3.	5 000	.	.	Gelöscht am.. F. N.
Abgetreten an den Eigenthümer, Königlichen Landrath Johann Heinrich von Beuthen zu Schlebach. Eingetragen am .... F. N.							
			8.	1 000	.	.	Gelöscht am.. F. N.
Abgetreten mit den Zinsen vom 1. Jan. 1873 an den Holzhändler Carl Gross zu Liebstadt. Eingetragen am ..... F. N.							
Von den unter Nr. 9 eingetragenen 5000 Mark							

Dritte

Nr.	Betrag. Thlr. Mark.	sg.	pf.	1. Hypotheken und Grundschulden.	Nr.	Thlr. Mark.	sg.	pf.
10	1000	.	.	Ein Tausend Mark Grundschuld, mit $5^1/_2$ Prozent vom 1. Juli 1873 verzinslich und gegen sechsmonatliche Kündigung zahlbar, eingetragen für den ꝛc. zu ꝛc. mit dem Bemerken, daß diesen Eintausend Mark das Vorrecht vor denjenigen 1000 Mark eingeräumt ist, welche von der unter Nr. 9 eingetragenen Grundschuld dem Friedrich Gottlieb Gross zustehen, am 15. September 1873. F. N.	10	1000	.	.
					9	500	.	.
11	1000	.	.	ꝛc.	9	2000 1000 1000	. . .	. . .

Abtheilung.

2. Veränderungen.			3. Löschungen.				
Eintragungen.	Nr.	Löschungen.	Nr.	Thlr. Mark.	sg.	pf.	
mit dem Vorzugsrecht vor dem Ueberrest und mit den Zinsen vom 1. April 1873 abgetreten an den Hausbesitzer Julius Roll zu N. Eingetragen am .... F. N. Fortsetzung siehe hinter **Nr.** 10.							
Abgetreten an den ꝛc. zu ꝛc. mit den Zinsen von ...... Eingetragen am .... F. N.							
Fortsetzung von Nr. 9. **Vorgemerkt** auf diejenigen 2500 Mark, welche dem Holzhändler Carl Gross zustehen, für den Kaufmann Ferdinand Müller zu Liebstadt am 7. Mai 1873. F. N. — Die vorgemerkten 500 Mark sind mit den Zinsen vom 1. Juni 1873 und mit dem Vorzugsrecht vor den verbleibenden 2000 Mark abgetreten an den Kaufmann Ferdinand Müller zu Liebstadt. Eingetragen am 31. Mai 1873. F. N.							
Bei der Theilung des Nachlasses des Holzhändlers Carl Gross dem Friedrich Gottlieb Gross übereignet. Eingetragen am .... F. N.			9	1000	.	.	Gelöscht am 15. September 1873. F. N.
Der unter Nr. 10 eingetragenen Grundschuld von 1000 Mark ist das Vorzugsrecht vor den unter Nr. 9 dem Friedrich Gottlieb Gross noch zustehenden 1000 Mark eingeräumt worden. Eingetragen am 15. September 1873. F. N.							

Anlage B.

Formular II.

(§ 14. der Grundbuch-Ordnung.)

Grundbuch von Buchhain.

Band I. Artikel 1.

Eigenthümer: Landwirth Heinrich Schmidt zu Buchhain und dessen Ehefrau Anna Christiane, geb. Kraut.

Abtheilung I. Verzeichniß

Laufende Nr.	Flur oder Gemarkung.	Flurbuch Fol. oder Kartenblatt Nr.	Flurbuch Nr. oder Parzelle Nr.	Bezeichnung des Grundstücks. Lage.	Kulturart.	Flächeninhalt. Hektar.	Ar.	Q.-M.	Reinertrag oder Nutzungswerth. Thlr. Mark.	Cent.
1.	2.	3.		4.	5.	6.			7.	
1.	Löber	295	157	Martinsbusch	Acker	1	8	10	1	20
2.	Sulze	.	131a	Schleifweg	Acker	1	.	60	5	10
3.	Schmidtstedt	300	71	Rothe Berg	Garten	.	10	41	4	.
4.	Schlettern	.	96	Im Dorfe	Haus	.	.	.	50	.
5.	Brühl	.	36	Hohes Feld	Acker	2	.	.	7	20
3.	Schmidtstedt	300	71	Rothe Berg	Garten	.	2	10	.	20
6.	Brühl	11	99	Weinberg	Acker	1	.	5	4	10
7.	Eckstedt	91	40	Aue	Wiese	.	8	37	1	29
8.	Burbach	6	2	Fichten	Holzung	.	29	74	.	37
9.	Desgl.	3	7	Auf dem Sand	Acker	.	10	63	2	14
8a.	"	6	421/2	Fichten	Holzung	.	9	4	.	11
8b.	"	6	422/2	"	"	.	13	20	.	18
8c.	"	6	423/2	"	"	.	7	50	.	8

der Grundstücke.

Zeit und Grund des Erwerbes.	Erwerbspreis Werth und Versicherung.	Abschreibungen.
8.	9.	10.
Auf Grund der Auflassung vom 10. Juli 1869 eingetragen am 11. Juli 1869. N. N.	120 Thlr. E.	Uebertragen Band... Blatt... Artikel...
Aufgelassen und eingetragen am 26. Juli 1869. N. N.	800 Thlr. W.	Die Parzellennummer ... übertragen Band... Blatt... Artikel...
Aufgelassen und eingetragen am 11. September 1870. N. N.	100 Thlr. E.	Die Parzellennummer ... übertragen Band ... Blatt ... Artikel ... Rest unten, hinter Nr. 5.
Auf Grund der Erbbescheinigung vom 8. September 1870 eingetragen am 19. September 1870. N. N.	1500 Thlr. V. vom 3. Okt. 1870.	
u. s. w.		Nr. 8 ist getheilt. S. unten hinter Nr. 9.

Abtheilung II. Dauernde Lasten und

Laufende Nr.	Betrag.			Bezeichnung des belasteten Grundstücks nach der laufenden Nr. der I. Abtheil.	Dauernde Lasten und Einschränkungen des Eigenthums.	Betrag.		
	Thlr. Mark.	Sgr. Fl.	Pf. Xr.			Thlr. Mark.	Sgr. Fl.	Pf. Xr.
1.	2.			3.	4.	5.		
1.	.	10sg.	.	1.	Auf Nr. 1. zehn Silbergroschen jährlich zu Michaelis und fünf Silbergroschen Lehngeld in Kauffällen für die Kirche St. Mauritii S. Eingetragen am .... A. B.			
2.	.	.	.	1.	Auf Nr. 1. Altentheil für Anton Siegert zu Buchhain (Blatt 71. der Grundakten). Eingetragen am .... A. B.	.	.	.
3.	.	5	.	2.	Auf Nr. 2 fünf Silbergroschen jährlich zu Neujahr für Max Blaubart in Buchhain. Eingetragen am .... A. B.			
4.	1	.	.	3.	Auf Nr. 3 einen Thaler jährlich zu Johannis für die Stadtkasse zu .... Eingetragen am .... A. B.	.	.	.
5.	.	.	.	3. 4. 5. 6. 7. 8 a. b. c. 9.	Die nothwendige Subhastation Nr. 3. 4. 5. 6. 7. 8 a. b. c. 9. ist eingeleitet. Eingetragen am .... A. B.			

Einschränkungen des Eigenthums.

Veränderungen.			Löschungen.				
zu Nr.	Eintragungen.	Löschungen.	Betrag. Thlr. Mark.	Sgr. Fl.	Pf. Xr.	zu Nr.	
6.	7.	8.	9.			10.	11.
			.	10sg.	.	1.	Uebertragen (s. Abtheil. I. Nr. 1). Eingetragen am..... A. B.
2.	Das Vorzugsrecht für die Post-Abtheil. III. Nr. 1. Eingetragen am .... A. B.	Gelöscht am .... A. B.	.	.	.	2.	Uebertragen (s. Abtheil. I. Nr. 1). Eingetragen am..... A. B.
			.	5	.	3.	Gelöscht am ..... A. B.
						4.	Uebertragen (s. Abtheil. I. Nr. 3). Eingetragen am..... A. B.
						3.4.5. 6.7.8a. b.c.9.	Gelöscht am...... A. B.

Abtheilung III. Hypotheken

Laufende Nr.	Betrag. Thlr. Mark.	Sgr. Fl.	Pf. Xr.	Bezeichnung des belasteten Grundstücks nach der laufenden Nr. der I. Abtheil.	Hypotheken und Grundschulden.	Betrag. Thlr. Mark.	Sgr. Fl.	Pf. Xr.
1.	2.			3.	4.	5.		
1.	1000	.	.	1. bis mit 5.	Auf Nr. 1. bis mit 5. Eintausend Thaler Kaufgeld, mit 5 Prozent Zinsen vom 1. Januar 1871, gegen dreimonatliche Kündigung, eingetragen für den Rentier Karl Schein zu Berlin auf Grund des Kaufvertrages vom 1. Oktober 1870 am 2. Oktober 1870. A. B.	500	.	.
						.	.	.
2.	400 200 200	. . .	. . .	1. 3. 4.	Auf Nr. 1. 3. 4. Vierhundert Thaler Grundschuld, zu 6 Prozent vom 1. April 1871 verzinslich und sechsmonatliche Kündigung für den Rentmeister Friedrich Wald in Beeren. Eingetragen am .... A. B.	.	.	.
3.	400	.	.	6. 7. 8.	Auf Nr. 6. 7. 8. Vierhundert Mark Grundschuld, zu 6 Prozent vom 1. September 1873 verzinslich, gegen dreimonatliche Kündigung für den Bäcker Christian Müller zu Buchhain. Eingetragen am .... A. B.	400	.	.
4.	600	.	.	4.	Auf Nr. 4. Sechshundert Mark Kaution des Heinrich Schmidt für das von ihm verwaltete Vermögen seiner Kinder erster Ehe, Georg und Ludwig Schmidt, auf Grund der Urkunde vom 11. September 1873 eingetragen am........ A. B.			

und Grundschulden.

Veränderungen.			Löschungen.				
zu Nr.	Eintragungen.	Löschungen.	Betrag. Thlr. Mark.	Sgr. Fl.	Pf. Xr.	zu Nr.	
6.	7.	8.	9.			10.	11.
1.	Fünfhundert Thaler mit dem Vorzugsrechte vor dem Reste und mit Zinsen vom 1. Februar 1871 ab, cedirt an den Rentier Karl Hirsch in Berlin. Eingetragen am 2. Februar 1871. A. B.	Das Vorzugsrecht gelöscht am 2. Septbr. 1872. A. B.					
1.	Mit Grundstück 1. und den Parzellen vom Grundstück 2. und 3. übertragen Band... Blatt... A. B.						
1.	Grundstück Nr. 1. ist freigegeben. Eingetragen am..... B. B. Mit den Parzellen von Nr. 3. übertragen Band ..... Blatt .... Eingetragen am .... A. B.		200	.	.	2.	Gelöscht am ... A. B.
2.	für Georg Spiess, Oekonom zu Buchhain, mit Arrest belegt. Eingetragen am..... A. B.	Gelöscht am... A. B.					

Anlage C.

Formular III.

(§ 17. der Grundbuch-Ordnung.)

Grundbuch

der im Kreise N. N. in der Gemeinde N. N. gelegenen Eisensteingrube **Glückauf.**

I. Beschreibung des generellen Eigenthums.

Zufolge der von dem Königlichen Handelsministerium zu Berlin ertheilten Beleihungsurkunde vom 1. Januar 1861. ist die Gewerkschaft mit einer Fundgrube von 42 Lachtern Länge und zwei Maßen, jede zu 28 Lachtern Länge, mit der Vierung von $3^1/_2$ Lachter ins Hangende und $3^1/_2$ Lachter ins Liegende, auf einen in Stunde 7 streichenden nach Süden mit 60 Grad einfallenden Silber- und Bleierz führenden Gang, beliehen worden.

Eingetragen zufolge Verfügung vom 1. Februar 1871.

II. Zubehörstücke des Bergwerks.

Bezeichnung des Grundstücks.								Abschreibungen.							
Nr.	Bestandtheile.	Grundsteuermutterrolle.	Größe.			Reinertrag. Nutzungswerth.		Nr.	Bezeichnung des Theilstücks.	Grundsteuermutterrolle.	Größe.			Reinertrag. Nutzungswerth.	
			Hektar.	Ar.	Q.-Met.	Thlr. Mark.	Cent.				Hektar.	Ar.	Q.-Met.	Thlr. Mark.	Cent.
1.	Ackerland, jetzt Niederlageplatz.	4						1							

III. Dauernde Lasten, Beschränkungen des Eigenthums und dingliche Rechte, welche auf dem ganzen Bergwerk haften.

Nr.	Betrag. Thlr. Mark.	Sgr.	Pf.	Dauernde Lasten und Einschränkungen des Eigenthums.	Veränderungen. Ein-tragung.	Löschung.	Löschungen. Nr.	
1.	100	.	.	Einhundert Thaler jährliche Förderſteuer für die angrenzende Grube Gottesgabe.				
2.	1000	.	.	Ein Tausend Thaler unverzinsliches Darlehn für die Bergbau-Hilfskasse zu Bonn. Eingetragen auf Grund der Schuldurkunde vom ..... am ...... F. N.				

Erste Abtheilung.

Laufende Nr.	Primordial Nr.	Eigenthümer.	Zeit und Grund des Erwerbes.	Anzahl der Kuxe.	Werth.	Thlr. Mark.	Sgr.	Pf.
1.	.	Kaufmann Wilhelm Kraft zu Siegen. Nr. 3. 4.	Auf Grund der Beleihungs-Urkunde vom 1. Januar 1861 und des Konstituirungs-Protokolls vom 15. Januar 1861. Eingetragen am . . . F. N.	64				
2.	.	Landwirth Peter Kamp zu Kirchen.	Aufgelassen und eingetragen am . . . . . . F. N.	64				
3.	1.	Bergmann Heinrich Hobeler zu Herdorf.	Aufgelassen und eingetragen am . . . . . . F. N.	30	Protokoll vom 15. Januar 1871	100	.	.
4.	1.	Kaufmann Wilhelm Kraft zu Siegen.	Uebertragen von Nr. 1. als Rest am . . . . . F. N.	34				

Zweite Abtheilung.

Laufende Nr. des Antheils.	Primordial-Nr.	Betrag.			Dauernde Lasten und Einschränkungen des Eigenthums.	Veränderungen.		Löschungen.	
		Thlr. Mark.	Sgr.	Pf.		Eintragung.	Löschung.	Nr.	
3	1	50	.	.	Fünfzig Thaler jährliche Alimentengelder auf die Lebenszeit für die Wittwe Peter Hebeler, Margarethe geb. Kraft zu Herdorf, aus dem Vertrage vom .... Eingetragen am ...., F. N.				

Dritte

Laufende Nr. des Antheils.	Primordial-Nr.	Betrag. Thlr. Mark.	sgr.	pf.	1. Hypotheken und Grundschulden.	Nr.	Thlr. Mark.	sgr.	pf.
4	1. 2. 3.	100	.	.	Einhundert Mark Grundschuld, verzinslich zu 4 Prozent vom 20. Januar 1871, zu jeder Zeit freistehender Kündigung, zahlbar für die Wittwe Heinrich Müller zu N. N. Eingetragen am . . . . F. N.	4	50	.	.

Abtheilung.

2.			3.			
Veränderungen.			Löschungen.			
Eintragungen.	Nr.	Löschungen.	Nr.	Thlr. Mark.	sgr.	pf.
Fünfzig Mark von den eingetragenen 100 Mark mit den Zinsen vom 20. Januar 1871 abgetreten an den ꝛc. Eingetragen am .... F. N.						

Anlage D.

(Adler.)

Preußischer Grundschuldbrief

über

die in dem Grundbuche von Schlebach Band I. Blatt 1. auf dem im Kreise Liebstadt gelegenen Rittergute Schlebach, Abtheilung III. Nr. 9. eingetragenen 5000 Mark.

Abtheilung III.

Nr. 9. 5000 Mark (in Worten) Grundschuld, mit $5^1/_2$ Prozent Zinsen vom 1. Juli 1872 in halbjährigen Raten verzinslich, gegen sechsmonatliche, nicht vor dem 1. Juli 1875 zulässige Kündigung zahlbar, eingetragen für den Banquier Friedrich Klein zu Berlin, am 2. Juli 1872.

Noch gültig auf 2500 Mark.
L., den 1. April 1873.
F. N.

Noch gültig auf 2000 Mark.
L., den 31. Mai 1873.
F. N.

Noch gültig auf 1000 Mark.
L.. den 15. Septbr. 1873.
F. N.

Dem Grundschuldbrief sind Zinsquittungen für die Zeit vom ...... bis .... beigefügt;
oder:
Dem Grundschuldbrief sind Zinsquittungen nicht beigefügt.

Bestandtheile des Ritterguts Schlebach:

1) das Gut Schlebach . . .	600 Hektar.	30 Ar.	5 Q.-Met.	
2) das Vorwerk Neu-Schlebach	40 „	14 „	— „	
3) der unter dem Grundbuchamt zu N. belegene Forst „die großen Kiefern“	35 „	— „	40 „	
4) der Steinacker	— „	25 „	— „	

Abschreibungen:

1) Die Zinsen und Dienste der Bauern zu Schlebach sind gegen ein Kapital von 700 Thalern in Rentenbriefen abgelöst.
2) Die Otterwiese, 8 Ar. 37 Q.-Meter groß, zu einem Reinertrag von 1 Thlr. 29 Cent. veranlagt, ist abgeschrieben.

Grundsteuer-Reinertrag: ..... Thlr. ..... Cent. Eingetragen im Grundsteuerbuche Art. ..... Nr. .....

Nutzungswerth: ..... Thlr. ..... Cent. Eingetragen im Gebäudesteuerbuche Nr. .....

Eigenthümer: Landrath Johann Heinrich von Beuthen zu Schlebach.

Erwerbspreise: 140,000 Thlr. im Jahre 1867, oder: sind nicht angegeben.

Eingetragene Taxe vom 3. Oktober 1865: 137,500 Thlr.

Feuerversicherungssumme vom 1. Januar 1870: 10,580 Thlr.

Eingetragen sind:

I. in der zweiten Abtheilung:

1) 5 Thlr. unablöslicher Zins für die Kirche zu Schlebach,
2) ein vertragsmäßiges Vorkaufsrecht, bis zum 1. Juli 1877 gültig.

II. in der dritten Abtheilung:

1) 20,000 Thlr. landschaftliche Pfandbriefe,
2) und 3) gelöscht,
4) 10,000 Thlr.,
5) 10,000 Thlr.,
6) 10,000 Thlr.,
7) 8000 Thlr.,
8) 6000 Thlr.,
9) 5000 Mark, verzinslich mit 5½ Prozent.

Urkundlich ausgefertigt, Liebstadt den 2. Juli 1872.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Vorstehende Grundschuld von 5000 Mark, Abtheilung III. Nr. 9., ist mit den Zinsen vom 1. Januar 1873. auf den Holzhändler Carl Groß in Liebstadt umgeschrieben.

Liebstadt, den 12. Dezember 1872.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Von vorstehenden 5000 Mark, Abtheilung III. Nr. 9., sind 2500 Mark mit dem Vorzugsrecht vor dem Ueberrest und mit den Zinsen vom 1. April 1873. an den Hausbesitzer Julius Roll in N. N. abgetreten, und ist dem Roll eine beglaubigte Abschrift dieses Grundschuldbriefes ertheilt worden.*)

---

*) Wenn die Theilabtretung vor einem Notare oder vor einem andern Richter als dem Grundbuchrichter erfolgt, ist der Vermerk (Alinea 1.) von diesen auf die Urkunde zu setzen.

Die Abtretung ist im Grundbuch vermerkt.

Liebstadt, den 1. April 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Auf vorstehende, Abtheilung III. Nr. 9., für den Holzhändler Carl Groß noch haftende 2500 Mark ist auf Ersuchen des Königl. Gerichts zu N. eine Verfügungsbeschränkung in Höhe von 500 Mark für den Kaufmann Ferdinand Müller zu Liebstadt vorgemerkt worden.

Liebstadt, den 7. Mai 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Die auf der, Abtheilung III. Nr. 9., für den Holzhändler Carl Groß noch haftenden Grundschuld von 2500 Mark für den Kaufmann Ferdinand Müller in Liebstadt vorgemerkten 500 Mark sind dem Letzteren mit Zinsen vom 1. Juni 1873. und mit dem Vorzugsrecht vor dem Ueberrest abgetreten worden, und ist ihm eine beglaubigte Abschrift dieses Grundschuldbriefes ertheilt worden.*)

Die Abtretung ist im Grundbuch vermerkt.

Liebstadt, den 31. Mai 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Von vorstehenden 2000 Mark, Abtheilung III. Nr. 9., sind 1000 Mark gelöscht worden.

Liebstadt, den 15. September 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Der, Abtheilung III. Nr. 10. eingetragenen, mit $5\frac{1}{2}$ Prozent verzinslichen Grundschuld von 1000 Mark ist das Vorrecht vor den, Abtheilung III. Nr. 9. noch für Friedrich Gottlieb Groß haftenden 1000 Mark eingeräumt und dies im Grundbuch vermerkt worden.

Liebstadt, den 15. September 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

---

*) Wenn die Theilabtretung vor einem Notar oder vor einem andern Richter als dem Grundbuchrichter erfolgt, ist der Vermerk (Alinea 1.) von diesen auf die Urkunde zu setzen.

Formular des Zinsquittungsbogens.

(Stempel des Grundbuchamts.)

Die am .... fälligen Zinsen von der, Abtheilung III. Nr. 9. in dem Grundbuch von Schlebach Band I. Blatt 1. auf dem Rittergut Schlebach, Kreis Liebstadt, eingetragenen Grundschuld von 5000 Mark sind bezahlt.

u. s. w.

Anlage E.

(Adler.)

Nachstehende Abschrift:

(inser. der Grundschuldbrief und die darauf gesetzten Vermerke bis einschließlich den Vermerk über die Theilabtretung)

wird hiermit als Grundschuldbrief über die von der Post, Abtheilung III. Nr. 9., von 5000 Mark abgezweigten und dem Hausbesitzer Julius Roll zu N. N. abgetretenen 2500 Mark (i. W.) zum öffentlichen Glauben ertheilt.

Die Abtretung ist im Grundbuch vermerkt.

Liebstadt, den 1. April 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Anlage F.

(Adler.)

Nachstehende Abschrift:

(inser. der Grundschuldbrief und die darauf gesetzten Vermerke bis einschließlich den Vermerk über die Theilabtretung von 500 Mark.)

wird hiermit als Grundschuldbrief über die von der Post, Abtheilung III. Nr. 9., von 2500 Mark, haftend für den Holzhändler Carl Groß, dem Kaufmann Ferdinand Müller zu Liebstadt abgetretenen 500 Mark (i. W.) zum öffentlichen Glauben ertheilt.

Die Abtretung ist im Grundbuch vermerkt.

Liebstadt, den 31. Mai 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Anlage G.

(Adler.)

Preußischer Grundschuldbrief

über

die in dem Grundbuch von Berlin, Band IV. Blatt 7. auf dem zu Berlin in der ..... Straße Nr. 70. belegenen Hause in der dritten Abtheilung unter Nr. 5. eingetragenen 1000 Mark.

Dritte Abtheilung.

Nr. 5. 1000 Mark (i. W.) Grundschuld, vom Tage der Abtretung mit 5 Prozent verzinslich und mit sechsmonatlicher Kündigung zahlbar, eingetragen für den Eigenthümer Kaufmann Moritz Hayn am ......

Dem Grundschuldbrief sind Zinsquittungen für die Zeit vom .... bis .... beigefügt;
oder:
Dem Grundschuldbrief sind Zinsquittungen nicht beigefügt.

Bestandtheile des Grundstücks:

1) Ein dreistöckiges massives Wohnhaus, 30 Fuß lang, 18 Fuß tief,
2) Ein zweistöckiger massiver Neubau, 24 Fuß lang, 10 Fuß tief,
3) Ein einstöckiges Stallgebäude, 20 Fuß lang, 12 Fuß tief,
4) Ein Hofraum, 12 Quadratmeter.

Nutzungswerth: ..... Mark ..... Cent.

Eingetragen im Grundsteuerbuche Nr....

Eigenthümer: Kaufmann Moritz Hayn zu Berlin.

Erwerbspreise: 15,000 Thlr. im Jahre 1856.
16,500 Thlr. im Jahre 1864.

Eingetragene Taxe: fehlt.

Feuerversicherungssumme v. 1. Jan. 1871: 16,000 Thlr.

Eingetragen sind:

in der zweiten Abtheilung: Nichts;

in der dritten Abtheilung:

Nr. 1. 2. Gelöscht.

Nr. 3. 3000 Thlr.
Nr. 4. 2000 Mark.
Urkundlich ausgefertigt, Berlin, den ......
Königliches Grundbuchamt III.
(Siegel.) (Unterschriften.)

Anlage H.

(Adler.)

Preußischer Hypothekenbrief

über

die in dem Artikel Nr. 1. des im Kreise ...... belegenen Dorfs Buchhain unter Nr. 1. eingetragene Hypothek von 1000 Thlrn.

Nr. 1. 1000 Thlr. (i. W.) Kaufgeld mit 5 Prozent Zinsen vom 1. Januar 1871., gegen dreimonatliche Kündigung, eingetragen für den Rentier Carl Schein zu Berlin auf Grund des Kaufvertrages vom 1. Oktober 1870. am 2. Oktober 1870.

Noch gültig auf 500 Thlr.
L., den 2. Februar 1871.
A. B.

Für die Hypothek haften folgende Grundstücke:

1) in der Flur Löber, Kartenblatt Nr. 295. Parzelle Nr. 157., Acker am Martinsbusch 1 Hektar 8 Ar. 10 Q.-Meter groß, mit einem Reinertrage von ..... 1 Thlr. 20 Cent.
2) in der Flur Sulze, Parzelle Nr. 131a., Acker am Schleifweg, 1 Hektar 60 Q.-Meter groß, mit einem Reinertrage von .... 5 „ 10 „
3) in der Flur Schmidtstedt, Kartenblatt Nr. 300. Parzelle Nr. 71., Garten am rothen Berg, 10 Ar. 41 Q.-Meter groß, mit einem Reinertrage von .. 4 „ — „
4) in der Flur Schlettern, Parzelle Nr. 96., Haus im Dorfe mit einem Nutzungswerthe von .... 50 „ — „
5) in der Flur Brühl, Parzelle Nr. 36., Acker im hohen Felde, 2 Hektar. groß mit einem Reinertrage von ..... 7 „ 20 „

Eigenthümer: Heinrich Schmidt zu Buchhain und dessen Ehefrau Anna Christiane geb. Kraut.

Eigenthumsbeschränkungen und Lasten.

Zu 3) Jährlich einen Thaler an die Stadtkasse zu .....

Zu 1)
Zu 2)
Zu 4)
Zu 5) } Nichts.

Vor- und gleichstehende Hypotheken:

Nichts.

Urkundlich ausgefertigt, Liebstadt, den 2. Januar 1871.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Von vorstehenden 1000 Thlrn. sind 500 Thlr. (i. W.) mit dem Vorzugsrechte vor dem Reste und den Zinsen vom 1. Februar 1871. an den Rentier Karl Hirsch in Berlin abgetreten, und ist demselben eine beglaubigte Abschrift dieses Hypothekenbriefs ertheilt worden.

Die Abtretung ist im Grundbuch vermerkt.

Liebstadt, den 2. Februar 1871.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Das Vorzugsrecht der an den Rentier Hirsch zu Berlin abgetretenen 500 Thlr. vor dem Rest ist im Grundbuch gelöscht.

Liebstadt, den 2. September 1872.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Das mithaftende Grundstück Nr. 1. und von den mithaftenden Grundstücken Nr. 2. 3. die Parzellen Nr. .... sind von dem Artikel 1. ab- und dem Artikel .... zugeschrieben, und ist auf letzterem im Grundbuch die Mithaft für vorstehende 1000 Thaler vermerkt worden.

Liebstadt, den 3. Januar 1873.

Königliches Grundbuchamt.

(Siegel.) (Unterschriften.)

Anmerkung. Mit dem Hypothekenbrief wird der Kaufvertrag vom 1. Oktober 1870 verbunden.

Kosten-Tarif[1]
für Grundbuchsachen
und
Instruktion des Justiz-Ministers vom 3. Juli 1872.

1. Der der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai d. J. angehängte Kosten-Tarif ersetzt die §§. 25. bis 32. des Gerichtskosten-Tarifs vom 10. Mai 1851. Hieraus ergiebt sich, dass bei der Anwendung des Erstern nicht allein die in dem Gesetze vom 10. Mai 1851 enthaltenen Vorschriften maassgebend sind, sondern dass auch die unter Nr. I. und II. der Vorbemerkungen zum Gerichtskosten-Tarif enthaltenen und die im 5. Abschnitte desselben über den Ansatz der Nebenkosten getroffenen Bestimmungen in Betracht kommen.
2. Den nach Maassgabe des Tarifs aufzustellenden Kostenberechnungen sind die hier beigefügten Tabellen zum Grunde zu legen.

§. 1.

A. 1. Für die Entgegennahme der Auflassungserklärung

---

[1]) **a.** Von dem Kosten-Tarif ist eine amtliche Ausgabe mit der Instruktion des Justiz-Ministers vom 3. Juli 1872 und mit die Berechnung der Kosten erleichternden Tabellen erschienen. — Allg. Verfügung v. 24. September 1872 (J.-M.-Bl. 254). — Die Instruktion des Justiz-Ministers ist mit lateinischer Schrift beigefügt; die am Schlusse des Tarifs zum Abdruck gebrachten Tabellen entsprechen mit Ausnahme der Letzteren, welche aus praktischen Gründen aus der ersten Auflage herübergenommen ist, den Tabellen der amtlichen Ausgabe.

b. Nach § 14 der allgemeinen Verfügung vom 14. November 1872 (J.-M.-Bl. S. 302) wird die Vorlegung der Kostenrechnungen zum Zwecke der Festsetzung im Büreau des Grundbuchamts bewirkt. Der Kosteneinziehungsbetrieb erfolgt nach Maßgabe der bestehenden Bestimmungen; insoweit danach dem Kassen-Kurator die Festsetzung der Kosten obliegt, kann dieselbe seitens des Kreisgerichts-Direktors dem Grundbuchrichter übertragen werden, wenn dies im Interesse des Geschäftsverkehrs gerathen erscheint.

c. „Nach § 141 der Grundbuch-Ordnung tritt dieser Kostentarif an die Stelle der §§ 25—32 des Gerichtskostentarifs vom 10. Mai 1851 und des Artikels 17 des Gesetzes vom 9. Mai 1854 in allen Fällen, in welchen

und für die auf Grund derselben²) bewirkte Eintragung des

---

nach der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 verfahren wird. Die angezogenen bisherigen Bestimmungen werden also nur noch zur Anwendung kommen, wenn derjenige, welcher vor dem 1. Oktober 1872 das Eigenthum eines im Grundbuch eingetragenen Grundstücks ohne Eintragung in Fällen freiwilliger Veräußerung erworben hat, seine Eintragung als Eigenthümer verlangt. Vergl. § 49 der Grundbuch-Ordnung und die Anmerkung zu § 1 des Tarifs.

d. Der Kostentarif hat die für Berechnung der Kosten in Hypothekensachen seither maßgebenden Grundsätze insoweit beibehalten, als dies nach den an die Stelle des bisherigen Rechts tretenden Vorschriften der Grundbuch-Ordnung ausführbar war. Derselbe enthält jedoch eine bedeutende Ermäßigung der Kosten. Indem der Tarif, wie sub c. erwähnt, nur die §§ 25 bis 32 des Gerichtskostentarifs vom 10. Mai 1851 und Art. 17 des Gesetzes vom 9. Mai 1854 ersetzt, ergiebt sich, daß bei Anwendung des ersteren nicht allein die im Gesetze vom 10. Mai 1851 enthaltenen Vorschriften maßgebend sind, sondern daß auch die unter Nr. I. und II. der Vorbemerkungen zum Gerichtskostentarif enthaltenen und die im 5. Abschnitte desselben über den Ansatz der Nebenkosten getroffenen Bestimmungen, sofern nicht besondere Ausnahmen ausdrücklich festgesetzt sind, in Betracht kommen. Die von den Grundbuchämtern abgehenden Sachen und veranlaßten Insinuationen sind demgemäß auch portofrei zu befördern.

²) Das Alinea A. 1. bestimmt seiner Fassung nach nur über die Kosten der Eintragung eines Eigenthümers auf Grund der Auflassung. Dasselbe muß aber Anwendung finden auch auf die Eintragung eines Eigenthümers aus anderen Rechtsgründen, wenn sich der Erwerb nach dem 1. Oktober 1872 vollzogen hat. (Vergl. vorstehende Anmerkung 1 c.), weil auch in diesen Fällen nach der Grundbuch-Ordnung (§§ 51 ff. und Anmerkung zu § 72) verfahren wird und es also sonst an einer Position des Tarifs fehlen würde. In dem früheren, von dem Hause der Abgeordneten angenommenen Entwurfe, nach welchem die Auflassungserklärungen nicht vor dem Grundbuchamte abzugeben, sondern in beglaubigter Form einzureichen waren, lautete das entsprechende Alinea des Tarifs ganz allgemein dahin:

„Für die Eintragung des Eigenthümers, die gleichzeitig beantragte Eintragung des Erwerbsgrundes u. s. w."

und bei der jetzigen Vorlage handelt es sich nur darum, ob für die von dem Grundbuchamte aufgenommene Auflassungserklärung besondere Gebühren anzusetzen seien oder nicht. Eine Einschränkung der Position auf Eintragungen auf Grund der Auflassung ist nicht beabsichtigt, wie auch aus den deshalb nachstehend mitgetheilten Motiven erhellt:

„Zu § 1. Neben den Sätzen des Gerichtskostentarifs vom 10. Mai 1851 müssen noch besondere Kosten für die Aufnahme, Anerkennung oder Beglaubigung der Urkunden entrichtet werden, auf welche sich die Eintragung des Besitztitels in das Hypothekenbuch gründet. Nach der Grundbuch-Ordnung hingegen ist zur Erwirkung der Eintragung des Eigenthümers eine gerichtlich erklärte Auflassung erforderlich, und diese letztere bildet ein von der

Eigenthümers, die gleichzeitig beantragte Eintragung des Erwerbsgrundes und des Erwerbspreises, der Schätzung des Werthes nach einer öffentlichen Taxe, und bei Gebäuden der Feuerversicherungssumme [3]), einschließlich der dabei vorkommenden Neben-

---

Eintragung selbst untrennbares Geschäft. Dieser Anschauung mußte sich die Vorschrift in § 1 des Tarifs anschließen, und es würde daher angezeigt gewesen sein, die Kosten für die Eintragung des Eigenthümers in der Art zu normiren, daß den in vorstehend bezeichneter Weise ermäßigten Sätzen § 25 des Gerichtskostentarifs noch der Satz § 16 a. a. Orte hinzutritt, welchem letztern die Auflassungserklärung unterworfen wäre, falls dieselbe ein selbstständiges Rechtsgeschäft bildete.

So weit konnte man indeß nicht gehen. Es sprach zunächst dagegen die Erwägung, daß nach dem seitherigen Rechte die Parteien in der Lage sind, die Kosten für die Aufnahme der Akte der freiwilligen Gerichtsbarkeit bis auf die in § 18 des Gerichtskostentarifs bestimmten Sätze zu ersparen, wenn sie sich darauf beschränken, die von ihnen selbst verfaßten Verträge dem Richter zur Beglaubigung der Unterschriften vorzulegen; ferner daß in Zukunft diejenigen Veräußerungsfälle, für welche besondere Verträge gerichtlich oder notariell errichtet werden, sehr vertheuert werden würden, wenn neben den Vertragskosten noch erhebliche Gebühren für die Auflassungserklärung erlegt werden sollten, und diesem Mißstande würde durch eine kostenfreie Aufnahme der letztern im Falle einer gerichtlichen Verlautbarung der Verträge nicht ohne Verletzung des im § 6 des Gesetzes über die Notariatsgebühren vom 11. Mai 1851 aufgestellten Grundsatzes abgeholfen werden.

Hiernach erschien es gerathen, die Auflassungserklärung mit höheren Kosten als den im § 18 des Gerichtskostentarifs bestimmten nicht zu belegen, und bei Werthen von 200 Thlrn. und weniger ganz davon abzusehen, weil die erwähnten Sätze die Ausfertigungsgebühren in sich schließen und eine Ausfertigung der Auflassungserklärung nicht stattfindet. Aus allen diesen Gründen sind den ermäßigten Sätzen § 25 des Gerichtskostentarifs in Rücksicht auf die Auflassungserklärung hinzugesetzt worden:

bei Werthen bis 200 Thlrn. — Nichts,
bei einem höhern Werthe bis 1000 Thlr. von je 100 Thlr. — $2\frac{1}{2}$ Sgr.,
bei einem höhern Werthe bis 2000 Thlr. von je 500 Thlr. — $2\frac{1}{2}$ Sgr."

[3]) „Die Eintragung des Erwerbsgrundes und des Erwerbspreises findet nach § 10 der Grundbuch-Ordnung nur auf besondern Antrag des Eigenthümers statt. Diese Eintragung unterliegt dem Satze C. Nr. 2. § 3 des Tarifs. Es empfiehlt sich indeß, von der Anwendung desselben abzusehen, wenn die erwähnte Eintragung gleichzeitig mit der Eintragung des Eigenthümers beantragt wird, theils weil dies den seither angewendeten Grundsätzen entspricht, theils weil unter der bezeichneten Voraussetzung durch die in Rede stehenden Eintragungen eine besondere Mühwaltung nicht veranlaßt wird." (Motive.) Dies findet jetzt auch auf die Eintragung der Feuerversicherungssumme bei Gebäuden Anwendung.

geschäfte:[4])

a) von dem Betrage bis 200 Thaler von je 25 Thalern 7 1/2 Sgr.

b) von dem Mehrbetrage bis 1000 Thaler von je 100 Thalern . . . . 7 1/2 Sgr.

c) von dem Mehrbetrage von je 500 Thalern . 7 1/2 Sgr.

(Tabelle 19, Kol. 1.)

3. Zu § 1. Nr. 1. Auf die Höhe der Kosten bei der Auflassungserklärung und die davon unzertrennliche Eintragung des Eigenthümers ist es ohne Einfluss, ob eine oder mehrere Personen als Eigenthümer desselben Grundstücks eingetragen werden, vorausgesetzt, dass die Einschreibung der Miteigenthümer gleichzeitig erfolgt. Die durch eine Auflassung veranlasste Ab- und Zuschreibung der Grundstücke von einem Grundbuchblatt oder Grundbuchartikel zum andern und die dabei nothwendig werdende Uebertragung der Einschreibungen, mit welchen das ab- und zuzuschreibende Grundstück belastet ist, werden als kostenfreie Neben-

---

[4]) **a.** „Zu den in § 1 unter Nr. 1 erwähnten Nebengeschäften werden u. a. gerechnet: die bei der Eintragung des Eigenthümers dem bisherigen Eigenthümer und der Grundsteuerbehörde zu ertheilende Benachrichtigung (vergl. § 7); die durch den Wechsel des Eigenthümers veranlaßte Ab- und Zuschreibung der Grundstücke von einem Grundbuchblatt oder Artikel auf den andern und die dabei nothwendig werdende Uebertragung der auf den ab- und zugeschriebenen Grundstücken haftenden Lasten und Hypotheken, vorausgesetzt, daß dabei das Unterpfandsverhältniß unverändert bleibt; endlich die durch eine solche Uebertragung später veranlaßte gleichzeitige Löschung derselben Post auf verschiedenen Grundbuchblättern oder Artikeln. (Vergl. Art. 17. Nr. 2. des Gesetzes vom 9. Mai 1854.) Tritt bei der Ab- und Zuschreibung eines Grundstücks zugleich eine Veränderung in dem Unterpfandsverhältnisse ein, so unterliegt der bei der kostenfreien Uebertragung der Lasten und Hypotheken auf das Trennstück gleichzeitig auf dem Blatte des Stammgrundstücks einzuschreibende Vermerk über die bei dem Pfandrechte eingetretene Veränderung gemäß § 3 einem besonderen Kostensatze." (Motive.)

b. Zu den Nebengeschäften, für welche nach dem bisherigen Tarif Kosten nicht angesetzt wurden, gehörten nach der ausdrücklichen Bestimmung der Instruktion des Justizministers vom 1. Juni 1854 (Nr. 56) die bei Parzellirungen nach dem Reskripte vom 8. Februar 1834 Nr. 1 (Jahrb. Bd. 43. S. 108) zur Sicherung der Parzellenkäufer einzutragenden Protestationen und deren spätere Löschung. Die jetzt an Stelle der Protestationen nach § 64 der Grundbuch-Ordnung gestattete Eintragung des Vermerks der erfolgten Veräußerung kann jedoch nicht als ein kostenfreies Nebengeschäft erachtet werden und werden für dieselbe die Kosten nach § 3 des neuen Tarifs zu liquidiren sein; hingegen dürfen für die Löschung dieses Vermerkes Kosten nicht zum Ansatz kommen, weil dieselbe von Amtswegen bei der Abschreibung des Trennstücks erfolgen muß und daher ein Nebengeschäft bei der Eintragung des Eigenthümers der Parzelle bildet.

geschäfte angesehen, sofern das Belastungsverhältniss dabei unverändert bleibt; endlich auch die durch eine solche Uebertragung später veranlasste Löschung derselben Post auf einem zweiten oder fernern Grundbuchblatte oder Artikel. Tritt bei der Ab- und Zuschreibung eines Grundstücks zugleich eine Veränderung in dem Belastungsverhältnisse ein, so unterliegt der bei der kostenfreien Uebertragung der Lasten, Grundschulden und Hypotheken auf das abgeschriebene Grundstück gleichzeitig auf dem Blatte des Stammgrundstücks einzuschreibende Vermerk über die bei der Belastung eingetretene Veränderung gemäss § 3 einem besonderen Kostenansatze.

2. Für die nachträgliche Eintragung des Miteigenthums eines Ehegatten an den von dem anderen Ehegatten in die eheliche Gütergemeinschaft eingebrachten Grundstücken und für die dabei bewirkte Uebertragung der Liegenschaften der Ehefrau auf den Artikel des Ehemannes; für die Eintragung des Miteigenthums der Kinder, im Falle mit ihnen nach dem Tode des einen Ehegatten von dem überlebenden die Gütergemeinschaft fortgesetzt wird, oder des Miteigenthums der gesetzlichen Erben solcher Kinder; ingleichen für die Umschreibung der Grundstücke, welche einem geschiedenen Ehegatten bei der Auseinandersetzung wegen des gütergemeinschaftlichen Vermögens überwiesen worden sind, auf den Namen desselben: die Hälfte der vorstehenden Sätze, jedoch nicht unter 5 Sgr. und nicht über 3 Thlr.[5])

(Tabelle 19, Kol. 2.)

---

[5]) **a.** Vergl. §§ 16, 50 d. Grundb.-Ordn.

b. „Die Veränderungen in der Person des Eigenthümers, welche in denjenigen Landestheilen, wo die eheliche Gütergemeinschaft gilt, lediglich durch die Vorschriften des ehelichen Güterrechts herbeigeführt werden, fallen unter andere Gesichtspunkte, als die durch Veräußerungen und ähnliche Rechtsgeschäfte herbeigeführten Veränderungen des Eigenthümers, deshalb sind die in § 1 unter A. Nr. 2. bezeichneten Erleichterungen geboten, indem erwogen worden ist, daß die Lage des ehelichen Güterrechts nicht Veranlassung geben darf, die Bewohner einzelner Gebietstheile häufiger mit erheblichen Kosten zu belasten, als die Bewohner anderer Gebietstheile. (Vergl. Verf. vom 13. Oktober 1837, Jurist. Wochenschr. v. 1838 S. 15.)

Die mit Rücksicht auf das eheliche Verhältniß herbeizuführende anderweitige Bezeichnung des Grundbuchartikels einer Ehefrau, welche in getrennten Gütern lebt (§ 16 der Grundbuch-Ordnung), muß kostenfrei erfolgen, weil die eintretende Abänderung nur im Interesse der Uebereinstimmung des Grundbuchs mit den Steuerbüchern veranlaßt wird. (Vergl. § 9. Nr. 1 des Entwurfs und § 16 der Instruktion vom 30. Januar 1842, Just.-Minist.-Blatt S. 68.)" (Motive.)

4. Zu § 1. Nr. 2. Die mit Rücksicht auf das eheliche Verhältniss nach § 16 der Grundbuch-Ordnung herbeizuführende anderweitige Bezeichnung des Grundbuch-Artikels einer Ehefrau, welche in getrennten Gütern lebt, erfolgt kostenfrei, weil die Abänderung nur im Interesse der Uebereinstimmung des Grundbuchs mit den Steuerbüchern veranlasst wird.

3. Die Kosten Nr. 1. und 2. werden nach dem Werthe eines jeden Grundstücks, beziehungsweise nach der Summe der Werthe mehrerer Grundstücke berechnet, für welche ein besonderes Grundbuchblatt besteht (§§. 1, 5 und 13 der Grundbuch-Ordnung).

Es kommen jedoch die Bestimmungen unter Nr. 4. zur Anwendung, wenn gemäß der Vorschriften in §§. 1. und 13. der Grundbuchordnung für mehrere auf verschiedenen Grundbuchblättern verzeichnete Grundstücke ein gemeinschaftliches Blatt, oder gemäß §§. 15. und 16. a. a. O. ein Artikel angelegt werden kann, vorausgesetzt, daß eine erfolglose Aufforderung, die Vereinigung zu beantragen, an den Eigenthümer noch nicht gerichtet ist.

4. Bei der Führung des Grundbuchs nach den Artikeln (§. 15. der Grundbuchordnung) werden die Kosten Nr. 1. und 2. nach der Summe der Werthe derjenigen Grundstücke berechnet, welche auf Grund einer Auflassung auf ein und denselben Artikel des Erwerbers eingetragen werden, gleichviel ob die mit dieser Eintragung in Verbindung stehende Abschreibung bei einem oder mehreren Artikeln stattfindet.[6])

5. Im

---

[6]) „Die in § 25. Abs. 2 des Gerichtskostentarifs und Art. 17. Nr. 2 des Gesetzes vom 9. Mai 1854 enthaltenen Vorschriften über die Kosten für gleichzeitige Eintragungen auf verschiedenen Blättern 2c. sind in § 1 des Entwurfs unter A. Nr. 3 und 4 anderweit formulirt. Dabei ist erwogen worden, daß im Falle der Einrichtung der Grundbücher nach dem der Grundbuch-Ordnung beigefügten Formular I. besondere Grundbuchblätter bestehen werden für diejenigen Grundstücke, bei denen die im Art. 17. Nr. 2 a des Gesetzes vom 9. Mai 1854 bezeichneten Kriterien vorliegen, und daß die Vorschrift in § 13 der Grundbuch-Ordnung maßgebend sein wird in Bezug auf Grundstücke desselben Eigenthümers, bei denen jene Kriterien nicht vorhanden sind; daß endlich über Grundstücke der zuletzt gedachten Art bei demselben Grundbuchamte verschiedene Blätter werden geführt werden, wenn solche Grundstücke desselben Eigenthümers in verschiedenen Gemeinde-Bezirken belegen sind.

Unter diesen Voraussetzungen entspricht die Anordnung unter A. Nr. 3. Abs. 1 des Entwurfs den bisher maßgebend gewesenen Grundsätzen, und die

5. Im Fall des §. 40. der Grundbuch=Ordnung sind die Sätze sub A. 1. zu erheben.[7])

5. Zu §. 1. Nr. 5. Die in §. 1. unter Nr. 5. in Bezug genommene Vorschrift, welche in dem aus den Berathungen des Herrenhauses hervorgegangenen Entwurfe der Grundbuch-Ordnung unter §. 41.

Vorschrift in Abs. 2 daselbst ist der in Art. 17. Nr. 2, 6. des Gesetzes vom 9. Mai 1854 enthaltenen gemäß.

Die hiernach stattfindende Unterscheidung zwischen Grundstücken, welche rechtlich und faktisch für sich bestehen, und solchen, welche zwar rechtlich als ein besonderes Besitzthum gelten, thatsächlich aber nach der Art der Bewirthschaftung mit anderen Liegenschaften zusammen ein Ganzes bilden, läßt sich da nicht aufrecht erhalten, wo das Grundbuch nach dem der Grundbuch=Ordnung beigefügten Formular II. nach Artikeln eingerichtet werden wird. Die dieser Einrichtung zum Grunde liegende Anschauung, daß alle demselben Eigenthümer gehörige Liegenschaften insoweit thatsächlich ein Ganzes bilden, als dieselben innerhalb desselben Gemeindebezirks belegen sind, mußte hiernach auch bei den Grundsätzen für den Kostenansatz zur Geltung kommen." (Motive.)

[7]) **a.** Es muß in diesem Alinea statt § 40 heißen § 59. Dies Alinea ist, wie der § 59 der Grundb.=Ordn. selbst von der Kommission des Herrenhauses zugesetzt worden und hatte der jetzige § 59 nach den Beschlüssen der Kommission des Herrenhauses die laufende Nr. 41, nach den Beschlüssen der Kommission des Hauses der Abgeordneten die Nr. 40. Die in Folge der Umstellung der Paragraphen hier nothwendig gewordene Aenderung ist unterblieben.

b. Bericht der Kommission des Herrenhauses (S. 7): „Ferner aber wurde mit Rücksicht auf die Bestimmung in dem von der Kommission neu eingeschobenen § 59 der Grundbuch=Ordnung in Antrag gebracht, hier eine ergänzende Bestimmung über die in diesem Falle zu erhebenden Gebühren zu treffen. Mit Rücksicht darauf, daß die Thätigkeit des Grundbuch=Amts bei dieser Gelegenheit gerade in demselben Umfang, wie bei der Eigenthums=umschreibung, in Anspruch genommen wird, schien es angemessen, die Gebührensätze des Alinea 1 auch hier für maßgebend zu erklären. Der Kommissarius des Finanzministeriums erklärte sich hiermit einverstanden.

Von anderer Seite wurde indessen beantragt, in diesem Falle nicht die Sätze des Alinea 1, sondern die des Alinea 2 zur Anwendung zu bringen, weil es nicht für gerechtfertigt erachtet werden könne, daß die öffentlichen juristischen Personen, welche das Grundbuchblatt schließen lassen, den vollen Betrag der Eigenthums=Umschreibungskosten leisten sollten, die sich im Falle einer späteren Veräußerung wiederum eintragen lassen und dann die Gebühren noch einmal entrichten müßten. Es wurde dieser Ausführung entgegengestellt, insbesondere von dem Vertreter des Justizministeriums, daß es ja Sache des freien Beliebens der juristischen Personen, namentlich der Städte sei, ob sie diesen Weg einschlagen, oder sich in gewöhnlicher Weise gleich anfänglich als Eigenthümer eintragen lassen wollen."

und nach den Vorschlägen der Kommission des Hauses der Abgeordneten in den §. 40. übernommen werden sollte, ist bei der Schlussberathung in den §. 59. aufgenommen.

Danach hat die erwähnte Anordnung des Tarifs die Bedeutung, dass die Kosten für die Eintragung des Eigenthümers auch für die blosse Abschreibung eines Grundstücks von dem bisherigen Grundbuchblatt oder Artikel erhoben werden sollen, wenn der Grundbesitz des Erwerbers in dem Grundbuche nicht verzeichnet zu werden braucht und deshalb eine Eintragung desselben als Eigenthümer nicht stattfindet.

§. 2.

B. Für jede endgültige Eintragung in der 2. oder 3. Abtheilung und alle dabei vorkommenden Nebengeschäfte:

a) von dem Betrage bis 200 Thlr. von je 25 Thalern 4 Sgr.

b) von dem Mehrbetrage bis 1000 Thaler von je 100 Thalern . . . . 5 „

c) von dem Mehrbetrage von je 500 Thalern . . 7 ½ „[8])

(Tabelle 19, Kol. 3.)

---

[8]) **a.** Indem hier nicht festgesetzt ist, daß der geringste Gebührensatz 5 Sgr. beträgt, entstehen, wie die mitgetheilten Tabellen zeigen, bei Objekten bis zu 25 Thlrn. einzelne nicht gerechtfertigte Unregelmäßigkeiten.

b. In der Kommission des Herrenhauses schloß sich an die allgemeine Erörterung dieses Paragraphen noch eine besondere an: „Einmal — heißt es in dem Berichte S. 9 — wünschte man, daß bei gleichzeitiger Eintragung verschiedener Posten ein und desselben Berechtigten die Kosten nur nach dem Gesammtbetrage dieser Posten berechnet würden, sodann aber glaubte man, daß bei Eintragung derselben Grundschuld in mehreren gleichzeitig verlangten Apoints mit gleichem oder verschiedenem Vorrecht die Kosten nur nach dem Gesammtbetrag der Grundschuld berechnet werden sollten, oder doch wenigstens in dem Falle, wo diese Apoints mit gleichem Vorrecht eingetragen würden.

Der Vertreter des Justizministeriums widersprach diesen Ausführungen unter Hinweis darauf, daß für jede besondere Eintragung auch der Gebührensatz gesondert erfordert werden müsse, zumal möglicherweise gleichzeitige Eintragungen aus ganz verschiedenen Rechtsgründen von demselben Berechtigten verlangt werden könnten. Auch bei der Theilung einer Grundschuld in mehrere Apoints liegen jedenfalls dann ganz verschiedene Eintragungen vor, wenn den einzelnen Apoints eine verschiedene Priorität gewährt werden solle. Die Theilung einer Grundschuld in mehrere Apoints mit gleicher Priorität empfehle sich aber auch aus allgemeinen Gründen nicht.

Diese Bemerkungen fanden innerhalb der Kommission mehrseitig Beifall, namentlich aber wurde noch hervorgehoben, daß bei Theilung einer Grundschuld in mehrere Apoints zu gleicher Priorität die Sicherheit für die einzelnen Apoints nicht mit voller Genauigkeit berechnet und festgestellt werden könne, so daß diese Apoints von Grundbriefen den Verkehr mit Grundbriefen zu för-

§. 3.

C. 1. Für die Eintragung von Veränderungen aller Art, Vormerkungen und Verfügungsbeschränkungen die Hälfte der Sätze des §. 2 B., jedoch nicht unter 5 Sgr.[9])

(Tabelle 19, Bemerkung zur Kol. 4.)

Die gemäß §. 5. Abs. 4. der Grundbuchordnung bewirkte Schließung eines für Zubehörstücke bestehenden besonderen Grundbuchblattes erfolgt kostenfrei.

2. Für die in Antrag gebrachte Eintragung von Vermerken, welche unter keine der vorstehend (§§. 1. 2. 3. Nr. 1.)

---

dern schwerlich geeignet seien. Auch habe man bei dem vierten Abschnitt der Grundbuch-Ordnung keinerlei Bestimmungen über die Theilung der Grundschuld in mehrere Apoints und über die Bildung solcher Zweigdokumente bei der ersten Eintragung der Grundschuld getroffen, so daß sich die jetzt vorgeschlagenen Tarifpositionen an materielle Gesetzesbestimmungen nicht anlehnen könnten.

Die Verbesserungsanträge selbst wurden dahin formulirt:

dem § 2 Folgendes hinzuzufügen:

A. Bei gleichzeitiger Eintragung verschiedener Posten ein- und desselben Berechtigten werden die Kosten nach dem Gesammtbetrage derselben berechnet.

B. Bei Eintragung derselben Grundschuld in mehreren gleichzeitig verlangten Apoints mit gleichem oder verschiedenem Vorrecht werden die Kosten nach dem Gesammtbetrage der Schuld berechnet."

Die Anträge wurden abgelehnt.

c. Die in §§ 2 und 3 bestimmten Sätze werden für jede Eintragung erhoben. Es ist daher auf die Höhe der Kosten ohne Einfluß, ob die Eintragung einer Post auf den Namen Eines oder mehrerer Berechtigten lautet oder ob durch Eintragung Eines Cessionsvermerks die Abtretung einer Forderung an Einen oder mehrere Cessionare registrirt wird.

d. Der Kostentarif vom 10. Mai 1851 stellte den definitiven Eintragungen (§ 26) im § 27 die Eintragungen von Protestationen, Arresten, Cessionen, Prioritätsbewilligungen und Subinskriptionen entgegen. Eine Aenderung in dieser Hinsicht ist nicht beabsichtigt und der Ausdruck „Verfügungsbeschränkungen" in § 3 demgemäß zu interpretiren, also auf die Eintragungen in die II. Abtheilung, welche als endgültige Eintragungen (§ 2) zu erachten sind, nicht zu beziehen. — Bei der Eintragung von Kautionen und Bürgschaften ist der Kostensatz des § 2 (B.) anzuwenden. Justiz-Ministerial-Reskript vom 7. Mai 1867 und 22. März 1865. — Instruktion des Justiz-Ministeriums vom 9. Juni 1868 (Justiz-Ministerial-Blatt Seite 226). —

[9]) Unter Alinea 1 fallen insbesondere Cessionen, die Umschreibung von Hypotheken in Grundschulden und von Hypotheken und Grundschulden in Pfandbriefe u. s. w. Eine Ausnahme enthält § 6 Nr. 2. —

getroffenen Bestimmungen fallen, auch nicht die bloße Vervollständigung des Titels eines Grundbuchblattes, beziehungsweise der zur näheren Bezeichnung eines Grundstücks dienenden, in die Abtheilung I. Spalte 1. bis 7. des Grundbuchartikels gehörigen Angaben bezwecken, insonderheit für die Einschreibungen der Vermerke, welche durch die ohne Veränderung des Eigenthümers stattfindende Theilung von Grundstücken veranlaßt werden, für die Eintragung des Schätzungswerthes, der Feuerversicherungssumme und für die Einschreibung des Erwerbsgrundes oder des Erwerbspreises, soweit die in §. 1. Nr. 1. bezeichnete Voraussetzung nicht zutrifft: die Hälfte der Sätze zu B., jedoch nicht unter 5 Sgr. und nicht über 3 Thlr.[10])

(Tabelle 20, Bemerkung Nr. 2 zur Kol. 1.)

§. 4.

D. 1. Wenn die Eintragung derselben Post in der 2. oder 3. Abtheilung bei mehreren auf verschiedenen Grundbuchblättern oder Artikeln verzeichneten Grundstücken gleichzeitig oder nachträglich, oder bei mehreren, auf ein und demselben Grundbuchblatt oder Artikel verzeichneten Grundstücken nachträglich beantragt ist, so wird für jede folgende Eintragung die Hälfte der Sätze B. oder C. (§§. 2. und 3.) erhoben, jedoch nicht unter 5 Sgr. und nicht über 3 Thlr. Dabei ist, wenn der Werth der Grundstücke, auf welche die weitere Eintragung erfolgt, geringer ist, als der der einzutragenden Post, nur jener als Maßstab für den Kostenansatz anzunehmen. (Tabelle 20, Kol. 1 u. 3.)

Im Falle die Eintragung derselben Post bei mehreren auf verschiedenen Grundbuchblättern verzeichneten Grundstücken gleichzeitig beantragt worden ist, kommt die nachstehend unter Nr. 2. getroffene Bestimmung zur Anwendung, wenn die in §. 1. Nr. 3. Abs. 2. bezeichneten Voraussetzungen vorhanden sind.

2. Wird bei mehreren auf einem Grundbuchblatt oder Artikel verzeichneten Grundstücken die Eintragung derselben Post gleichzeitig beantragt, so sind die Eintragungskosten dafür nur einmal zu fordern.[11])

---

[10]) „Die Bestimmungen unter C. Nr. 2 (§ 3) sind der bessern Ordnung des Stoffes wegen aus § 30 des Gerichtskostentarifs hierher übernommen und mit Rücksicht auf die Vorschriften der Grundbuch-Ordnung näher detaillirt." (Motive.)

[11]) Bericht der Kommission des Herrenhauses (S. 11): „Der § 4 gab einem Mitgliede zu der Anfrage Anlaß, ob in dem Falle der Eintragung der-

§. 5.

E. Für jede Löschung und alle dabei vorkommenden Nebengeschäfte: die Hälfte der für die Eintragung zu §§. 2. und 3. bestimmten Sätze. (Tabelle 19, Kol. 4 u. 5.)

Die Grundsätze des §. 4. finden auch bei Löschungen und bei der Entlassung einzelner Grundstücke aus der Mithaft Anwendung.[12]) (Tabelle 20, Kol. 2 u. 4.)

§. 6.

F. 1. Für die Ertheilung des Hypotheken- oder Grundschuldbriefs, für die Ausfertigung einer beglaubigten Abschrift des vollständigen Grundbuchblattes oder Artikels: Zweidrittheil der Sätze zu B., jedoch nicht unter 5 Sgr. und nicht über 3 Thlr.[13]) (Tabelle 20, Kol. 5.)

6. Zu § 6. Nr. 1. Der für die Ertheilung eines Grundschuld- oder Hypothekenbriefs zu entrichtende Kostensatz wird auch dann nur einmal erhoben, wenn bei Gesammthypotheken mehrere Briefe ausgefertigt und mit einander zu einem Ganzen verbunden werden (Gr.-B.-O. § 123). Bei noch nicht regulirtem Grundbuch wird der erwähnte Kostensatz bereits für die Ertheilung des Attestes über die erfolgte Anmeldung und Eintragungsfähigkeit des Titels zur Hypothek erhoben, jedoch mit dem Vorbehalt der Anrechnung auf die Kosten für den Hypothekenbrief, welcher demnächst an die Stelle dieses Attestes tritt.

---

selben Post in die Grundbücher von Grundstücken, welche von verschiedenen Grundbuch-Aemtern geführt werden, der Betrag der Kosten nur einmal zu berechnen sei. Der Vertreter des Justizministeriums bemerkte hierauf, daß die Bestimmungen des zweiten Alineas in § 4 dann nicht zur Anwendung gebracht werden dürften, wenn nicht gleichzeitige Anträge vorlägen, was in dem unterstellten Falle meistentheils nicht eintreten würde. Auch in der Kommission wurde bemerkt, daß, wenn für jede abgesonderte Eintragung die für die Mühwaltung entsprechende Gebühr und nicht mehr erhoben würde, kaum Veranlassung vorliegen dürfte, den hervorgehobenen und in der Praxis nur ganz ausnahmsweise vorkommenden Fall besonders günstig zu behandeln."

[12]) In Folge eines Druckfehlers hieß es in der Regierungsvorlage von 1871 und den Berichten der Kommissionen im ersten Alinea „zu §§ 2 und 4 bestimmten Sätzen."

[13]) „Der Kostensatz F. 1 (§ 6), welcher für die Ertheilung des Hypothekenbriefs zu entrichten ist, und zwar nur einmal auch dann, wenn bei Gesammthypotheken mehrere Briefe ausgefertigt und miteinander zu einem Ganzen verbunden werden, wird bei noch nicht regulirtem Hypothekenbuch bereits für die Ertheilung des Attestes über die erfolgte Anmeldung und Eintragungsfähigkeit des Titels zur Hypothek zu erheben sein, dergestalt, daß der demnächst an die Stelle dieses Attestes tretende Hypothekenbrief ohne Entrichtung fernerer Kosten ertheilt wird." (Motive.)

2. Für die Erneuerung eines Grundschuldbriefs und die dabei vorkommenden Nebengeschäfte, ingleichen für die Ausfertigung eines Grundschuldbriefs an Stelle eines Hypothekendokuments oder Hypothekenbriefs: die Hälfte der Sätze ad F. 1, jedoch nicht unter 3 Sgr.[14]) (Tabelle 20, Kol. 6.)

7. Zu §. 6. Nr. 2. Zu den Nebengeschäften, für welche der für die Erneuerung eines Grundschuldbriefes bestimmte Kostensatz mitentrichtet wird, gehört u. A. die Eintragung des Vermerks in das Grundbuch über die Erlöschungserklärung in den Fällen, wo eine solche der Erneuerung des Grundschuldbriefes vorangehen muss.

---

[14]) **a.** Zu F. 2. Die Erneuerung eines Hypothekenbriefs kann durch die Beschädigung desselben veranlaßt werden, und auch durch die ergangene Erlöschungserklärung. Es kann in Frage kommen, ob in dem letztern Falle nicht ein höherer Kostensatz anzuwenden sei, mit Rücksicht auf den über die stattgehabte Erneuerung des Hypothekenbriefs in das Grundbuch einzuschreibenden Vermerk. Es empfiehlt sich indeß nicht, bei dem Kostenansatze nach dem Anlaß der Erneuerung zu unterscheiden, da das Mehr der Mühwaltung bei erloschen erklärten Hypothekenbriefen im Ganzen doch nur ein geringes ist; die Eintragung des Vermerks über die Erlöschungserklärung in dem Grundbuche soll deshalb als ein Nebengeschäft der Erneuerung gelten, und auf diese Weise die Anwendung des Satzes C. 1 § 3 ausgeschlossen werden. Die Erneuerung von Pfandbriefen wird der Erneuerung eines Hypothekenbriefs gleichgeachtet werden müssen. (Motive.)

b. Bericht der Kommission des Herrenhauses (S. 12): „Das Alinea 2 bezweckt eine Erleichterung in den Fällen herbeizuführen, wo ein Grundschuldbrief erneuert oder an Stelle einer Hypothek älteren oder neueren Rechtes Grundschuldbriefe genommen und ausgefertigt werden sollten. Es mußte auch hier eine Fassungsänderung in Gemäßheit der Beschlüsse bei den Hypothekengesetzen eintreten. Ferner schien es sich zu empfehlen, noch bestimmter als es die Vorlage thut, auf die Kostensätze in Alinea 1 zu verweisen; endlich aber war das Minimum von 2½ Sgr. auf 3 Sgr. zu bringen, weil nach den Vorbemerkungen zu dem Tarif vom 10. Mai 1851 Nr. II. doch für ½ Sgr. ein ganzer Silbergroschen zu erheben ist."

c. Die Regierungs-Vorlage kannte nur eine Immobiliarschuld, die Hypothek, und in Folge dessen auch nur Hypothekenbriefe, während das Gesetz zwischen Hypotheken und Grundschulden unterscheidet; für erstere werden Hypothekenbriefe, für letztere Grundschuldbriefe gefertigt. Während dieser Aenderung entsprechend F. 1 ausdrücklich der Hypotheken- und Grundschuldbriefe erwähnt, disponirt F. 2 nur über Grundschuldbriefe. Nach den sub a. und b. vorstehend mitgetheilten Stellen aus den Materialien kann es nicht zweifelhaft sein, daß die Omission des Hypothekenbriefes in Satz F. 2 nur auf einem Versehen beruht und der Satz also auch bei der Erneuerung von Hypothekenbriefen Anwendung findet. Vergl. §§ 130. 111. 112 der Grundbuch-Ordnung.

Für die Erneuerung von Pfandbriefen ist der in § 6 Nr. 2 bestimmte Kostensatz ebenfalls zu entrichten.

3. Für die Ausfertigung einer beglaubigten Abschrift des Titels und der ersten Abtheilung des Grundbuchblattes, beziehungsweise Grundbuch-Artikels: die Hälfte des Satzes zu B., jedoch nicht unter 3 Sgr. und nicht über 1 Thlr. 15 Sgr.[15])

(Tabelle 20, Bemerkung Nr. 3 zur Kol. 1.)

4. Für die Ertheilung eines Zinsquittungsbogens zu einer Grundschuld und für jede Erneuerung eines solchen: Ein Viertheil der Sätze zu B., jedoch nicht unter 3 Sgr.

(Tabelle 19, Bemerkung zur Kol. 5.)

§. 7.

G. 1. Für jede einzelne Benachrichtigung eines dinglich Berechtigten von einer erfolgten Eigenthumsveränderung: 5 Sgr., wenn der Werth des dinglichen Rechts und auch der des Grundstücks den Werth von 50 Thlrn. übersteigt.

Die bei der Eintragung des Eigenthümers stattfindende Benachrichtigung des bisherigen Eigenthümers, der Grundsteuer-Behörde, des Landraths oder Magistrats bei Abzweigungen, ingleichen die gemäß §§. 121, 122, 123 der Grundbuch-Ordnung ergehenden Benachrichtigungen unterliegen keinem besonderen Kostensatze.

Wenn Urkunden, deren Vorlegung zur Erwirkung von Einschreibungen nothwendig war, von den Betheiligten ohne Uebergabe einer für die Grundakten bestimmten Abschrift zurückgefordert werden, so sind für jeden Bogen der auf Anordnung des Grundbuchrichters zu fertigenden Abschrift 5 Sgr. zu entrichten. Die Beglaubigung der von den Betheiligten überreichten Abschriften erfolgt kostenfrei.[16])

---

[15]) Zu F. 3. Für beglaubigte Abschriften, welche nur den Titel und die erste Abtheilung des Grundbuchblattes betreffen, kann der höchste für abgekürzte Auszüge in Artikel 17 Nr. 3 des Gesetzes vom 9. Mai 1854 bestimmte Satz nicht festgehalten werden, weil diese Abschriften den dort gedachten Auszügen nicht völlig gleich zu achten sind." (Motive.)

[16]) „Zu G. 2 (§ 7). Die oben erwähnte Ermäßigung der Kosten, welche der Entwurf herbeizuführen beabsichtigt, wird zum Theil durch die Verminderung des Schreibwerkes gerechtfertigt, welches die Grundbuch-Ordnung bei den mit der Handhabung derselben beauftragten Behörden herbeiführen wird. Gleichwohl werden die Grundbuchämter in einer Anzahl von Fällen immer noch genöthigt sein, beglaubigte Abschriften von Vollmachten, letztwilligen Verfügungen, Erbtheilungs-Urkunden u. s. w. zu den Grundakten zu bringen, welche bisweilen von einem erheblichen Umfange sein werden. Es

§. 8.

H. 1. Beträgt bei den vorstehend §§. 1. bis 7. bezeichneten Geschäften der Werth des Objekts nicht mehr als 5 Thlr., so sind im Ganzen nicht über 5 Sgr. Kosten in Ansatz zu bringen. [17])

2. Außer den vorstehend bestimmten Kostensätzen wird noch der Betrag der Stempelabgabe erhoben, welche nach dem Gesetze vom 5. Mai 1872. von gewissen, bei dem Grundbuchamt anzubringenden Anträgen zu entrichten ist.

3. Für Aufnahme von mündlichen Anträgen, welche den Eintragungen oder Löschungen im Grundbuch als Grundlage dienen (§. 32. der Grundbuch-Ordnung), oder für die gerichtliche Beglaubigung solcher Anträge sind zu erheben:

bei einem Werthe des Gegenstandes bis 200 Thaler von je 50 Thalern . . . . 2½ Sgr.
von dem Mehrbetrage bis 1000 Thaler von je 200 Thalern . . . . 2½ „
von dem Mehrbetrage bis 20,000 Thaler von je 1000 Thalern . . . . 2½ „

---

liegt sowohl im Interesse der Staatskasse, als auch in dem der Geschäftsverwaltung, daß die Betheiligten bei der Uebergabe solcher Urkunden auf die Rückgabe der Urschriften verzichten, oder wenn dies wegen anderweiten Gebrauchs derselben nicht angänglich ist, sogleich bei der Uebergabe die für die Grundakten bestimmten Abschriften zur Beglaubigung überreichen. Die unter G. 2 des Entwurfs aufgenommene Bestimmung bezweckt, die Betheiligten hierzu in ähnlicher Weise anzuhalten, wie dies nach § 70 der Verordnung vom 1. Juni 1833 in Ansehung der Duplikate von Prozeßschriften geschehen ist, auf den Fall der Unterlassung aber dafür Sorge zu tragen, daß ein ausgiebiger Ersatz für die in Folge dessen veranlaßten Auslagen gewährt werde.“ (Motive.)

[17]) Bericht der Kommission des Herrenhauses (S. 13): „Zu Alinea 1 wurde bemerkt, daß nach der Fassung desselben möglicherweise stets 5 Sgr. Kosten zum Ansatz gebracht werden würden, während doch die Absicht dahin gerichtet zu sein scheine, höchstens 5 Sgr. zu erheben, ohne die in einzelnen Fällen etwa zuläßigen niedrigeren Sätze auszuschließen. Um dies in unzweifelhafter Weise festzustellen, wurde der Verbesserungs-Antrag eingebracht:

anstatt „nur 5 Sgr.“ zu sagen, „nicht über 5 Sgr.“

Die Regierungs-Kommissarien erklärten sich mit diesem Antrag einverstanden, und gelangte derselbe sodann ohne Widerspruch zur Annahme.

Ein Mitglied warf noch die Frage auf, ob unter den Kosten hier auch die Kopialien mit einbegriffen seien. Der Vertreter des Finanz-Ministeriums bejahte dies.“

und bei Werthen über 20,000 Thaler zusätzlich noch 1 Thaler. (Tabelle 21.)

Diese Gebühr haben auch die Notare im Geltungsbereiche des Gesetzes vom 11. Mai 1851. nach Maßgabe der Vorschrift im §. 6. des letzteren für die besondere Aufnahme oder Beglaubigung von Anträgen der oben bezeichneten Art zu beziehen.

8. Die Bestimmung in § 8 Nr. 3, wonach für mündliche Eintragungs- und Löschungs-Anträge (nicht für die Auflassungserklärungen), mit Rücksicht auf die nothwendige Beglaubigung derselben unter Anschluss an § 18 des Gerichtskosten-Tarifs vom 10. Mai 1851 ein besonderer Kostensatz bestimmt worden ist, hat die Vorschrift in Art. 15 des Gesetzes vom 9. Mai 1854, wonach Anträge, welche keiner Beglaubigung bedürfen, kostenfrei bei dem Grundbuchamt aufgenommen werden, nicht berührt und ebensowenig den Grundsatz, dass für die Aufnahme von Akten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, welche zu Eintragungs- oder Löschungs-Anträgen Veranlassung geben, die Kosten nach Nr. II. Abschn. 2 des Gerichtskosten-Tarifs in Ansatz zu bringen sind. Daraus aber, dass die Nr. 3 des § 8, wie die Motive erkennen lassen, als ein Zusatz zu § 18 des Kostentarifs vom 10. Mai 1851 sich darstellt, muss gefolgert werden, dass bei derselben die Vorschriften in § 24 des Gerichtskosten-Tarifs in Betracht kommen.[18])

---

[18]) a. „Zu H. 3 (§ 8). Nach den Vorschriften des Gerichtskostentarifs vom 10. Mai 1851 unterliegen die in Hypothekensachen ergehenden Zwischenverfügungen keinem besonderen Kostensatze, und ebensowenig wird für die Aufnahme mündlich angebrachter Anträge besonders liquidirt. (Art. 15 des Gesetzes vom 9. Mai 1854 und Nr. 52 der Instruktion vom 1. Juni desselben Jahres). Dieser Grundsatz soll im Prinzip unangetastet bleiben. Da indeß nach der Grundbuch-Ordnung die Grundlage für die Eintragungen nicht mehr in den Urkunden über das damit in Verbindung stehende Rechtsgeschäft, sondern lediglich in den Anträgen gefunden, und für die letzteren deshalb die Erfüllung von Förmlichkeiten verlangt wird, welche auf die Beurkundung der Identität und Verfügungsfähigkeit des Antragstellers gerichtet sind, so mußte in Frage kommen, ob solche Beurkundungen dem Satze § 18 des Gerichtskostentarifs zu unterwerfen seien. Gegen die Erhebung dieses Kostensatzes in seinem vollen Betrage walteten indeß die oben zu § 1 in Bezug auf die Auflassungserklärung dargelegten Bedenken ob, und deshalb erschien es gerathen, eine Ermäßigung des letztern auf die Hälfte eintreten zu lassen, umsomehr, als die Beglaubigung der in Rede stehenden Anträge in Folge des Wegfalls besonderer Protokollaufnahmen geringere Mühwaltungen verursachen wird, als die in § 18 des Gerichtskostentarifs gedachten Geschäfte. Die Bezugnahme auf den zuletztgedachten Kostensatz ist jedoch in dem Tarif vermieden worden, weil die Einführung des letzteren auch für solche Landestheile in Aussicht genommen ist, für welche der Gerichtskostentarif vom 10. Mai 1851 keine Gültigkeit hat." (Motive.)

4. Die Aufforderung des Eigenthümers, seinen Namen bei einem Grundstücke eintragen zu lassen, und die Festsetzung der dabei auf den Fall der Nichtbefolgung angedrohten Geldstrafe unterliegen keinem besonderen Kostensatze. Für die nach erfolgter Festsetzung der Geldstrafe eintretende Zwangsvollstreckung wird der im ersten Abschnitt des Gerichtskosten-Tarifs §. 14. Nr. 2. bestimmte Satz bis zur Höhe von 50 Thalern erhoben.

---

b. „Alinea 3 setzt die Gebühren fest, die für die Aufnahme oder Beglaubigung von Anträgen zu erheben sind. Es sind dies ganz neue Sätze, die an sich gerechtfertigt erscheinen, weil die Aufnahme eines besonderen Aktes der freiwilligen Gerichtsbarkeit durch sie abgegolten werden soll. Gerade mit Rücksicht darauf, daß wegen dieses durch die Hauptgesetze erst nothwendig gewordenen Aktes die Kosten bei der Grundbuchführung gesteigert werden, hat die Ermäßigung bei anderen Ansätzen in §§ 1., 2., 3. stattgefunden.

Der zweite Satz der Nr. 3 ließ die Befürchtung aufkommen, daß die Notare einen neuen Gebührensatz neben den früheren, oft zu Unrecht, erheben könnten. Zur vollständigen Klarstellung der Sache wurde der Verbesserungs-Antrag eingebracht, statt der Worte:

„für die Vornahme u. s. w.",

zu setzen:

„für die besondere Aufnahme oder Beglaubigung von Anträgen
„der oben bezeichneten Art zu beziehen."

Die Kommissarien des Finanz- und Justiz-Ministeriums sprachen sich für den Antrag aus, der denn auch die allseitige Zustimmung in der Kommission erhielt." (Bericht der Komm. d. Herrenh.)

c. Der Tarifsatz findet auch auf die Beglaubigung von Urkunden Anwendung. Vergl. Anmerk. 73. c. S. 217.

d. Was die Frage betrifft, ob für die Beglaubigungen außer den unter 3 bestimmten Kosten noch bei stempelflichtigen Objekten Stempel zu verwenden sind, so wird dieselbe zu bejahen sein. In dem Gesetze über die Stempelabgaben vom 5. Mai 1872 findet die Frage ihre Entscheidung nicht, vielmehr ist dieselbe lediglich — wie auch Seitens des Regierung-Kommissars 1870 (Bericht S. 14.) anerkannt worden — nach dem in dem Stempelgesetze vom 7. März 1822 über den Urkundenstempel enthaltenen Bestimmungen zu entscheiden. Nach dem Tarif verb. Atteste und Rekognitions-Verhandlungen ergiebt sich die Nothwendigkeit der Verwendung eines Stempels von 15 Sgr. Reskr. vom 8. Sept. 1826. (Leyden, Stempel-Repertor. S. 209). Der Umstand, daß die Aufnahme einer Verhandlung zum Zwecke der Beglaubigung nach § 33 der Grundbuch-Ordnung nicht erforderlich, ist nicht entscheidend. Eine ähnliche Art und Weise der Beglaubigung enthält bereits das Gesetz vom 8. Juli 1865 (Ges.-Samml. S. 761), betreffend die Uebersendung von Geld und geldwerthen Papieren aus den Depositorien an die Empfänger durch die Post; bezüglich dieser Beglaubigungen ist im § 5 ausdrücklich — also als Ausnahme — bestimmt, daß dieselben stempelfrei seien.

5. Der Werth der Grundstücke ist insoweit, als derselbe bei Berechnung der vorstehenden Kostensätze in Betracht kommt, nach den Anordnungen zu berechnen, welche in den Gesetzen über die Erhebung der Stempelabgabe in Beziehung auf die Werthbestimmung enthalten sind. In den Fällen, wo die von den Interessenten gemachte Werthangabe für unzulänglich erachtet wird, ist die Behufs Berechnung der Stempelabgabe getroffene Werthfestsetzung auch bei dem Ansatze der Gerichtskosten maßgebend. Bei Eintragung einer nachträglich bewilligten Erhöhung des Zinsfußes erfolgt die Berechnung der Kosten nach dem Fünffachen der dadurch eintretenden Erhöhung des vom Schuldner zu entrichtenden jährlichen Zinsbetrages.[19])

9. Zu § 8. Nr. 5. Bei dem Uebergange eines Fideikommisses oder Lehns auf den Fideikommiss- oder Lehnsfolger bildet der 15fache Betrag des jährlichen Reinertrags des Lehns oder Fideikommisses das Objekt, nach welchem die Kosten zu berechnen sind (§ 2 des Gesetzes vom 7. Juli 1833 Gesetz-Sammlung S. 82). Erfolgt dagegen die Eintragung des Eigenthümers bei einem Lehnsgute auf Grund einer mit Vorbehalt der agnatischen Rechte stattfindenden Auflassung, so ist für die Beurtheilung des Objekts die Vorschrift in § 5 Nr. 8 des Tarifs allein maassgebend.

Bei dem Ansatze der Kosten für die Eintragung von Forderungen ist der Nennwerth der Letztern maassgebend, das an der Forderung haftende Zinsrecht kommt bei der Bestimmung des Kostenobjekts nicht in Betracht.

Bei der Einschreibung des Vermerks über die Einräumung eines Vorzugsrechts richtet sich der Kostenansatz nach dem Betrage der Post, in Ansehung deren das Vorzugsrecht aufgegeben wird, oder nach dem Betrage der Post, welcher das Vorzugsrecht bewilligt wird, je nachdem der eine oder der andere Betrag geringer ist.

§. 9.

J. Die vorstehenden Bestimmungen finden auch Anwendung auf die bei der Führung des Berggegenbuches vorkommenden Geschäfte. Dabei wird jedoch der Kostenansatz A. Nr. 1. (§. 1.) nur zur Hälfte erhoben, wenn die anderweite Eintragung eines Eigenthümers durch die Konsolidation mehrerer Zechen, welche bis dahin verschiedenen Eigenthümern (Gewerkschaften) angehör-

---

[19]) Der letzte Satz des Paragraphen entscheidet die Kontroverse, wie bei Erhöhung des Zinsfußes für die desfallsige Eintragung zu liquidiren sei, in billiger Weise. Die Bestimmung findet auch Anwendung auf die Eintragung eines nachträglich eingetretenen Zinsrechts.

ten, veranlaßt wird.[20])

§. 10.

K. Die Zurückführung der bereits angelegten Grundbuchblätter auf die Grund- und Gebäudesteuerbücher erfolgt kostenfrei; dasselbe gilt von denjenigen Geschäften, welche durch den Uebergang eines Grundbuchblattes in den Bezirk eines andern Grundbuchamts gemäß §. 27. der Grundbuch-Ordnung veranlaßt werden.

§. 11.

L. Wenn für einen einzelnen Ort überhaupt oder für einzelne Grundstücke noch keine Bücher angelegt sind, so werden für die erste Anlegung eines jeden Grundbuchblattes oder Artikels und für das ganze Verfahren, welches bei dem Grundbuchamt zu diesem Zwecke stattfindet, nach der Summe der Werthe der auf dem Grundbuchblatte oder Artikel verzeichneten Grundstücke erhoben:

1.	bei Objekten bis	25 Thlr.	....	— Thlr.	5 Sgr.
2.	= = über	25 =	bis 200 Thlr.	— =	10 =
3.	= = =	200 =	= 1,000 =	— =	15 =
4.	= = =	1,000 =	= 5,000 =	1 =	— =
5.	= = =	5,000 =	= 20,000 =	2 =	— =
6.	= = =	20,000 =	....	4 =	— =[21])

---

[20]) „Zu § 9. Die unverkürzte Anwendung der in § 1 des Entwurfs enthaltenen Bestimmungen würde bei der Vereinigung verschiedener Bergwerke zu einer Gewerkschaft den Ersatz von Kosten in sehr beträchtlicher Höhe zur Folge haben, wenn man nicht, wie es der Billigkeit entspricht, auf den Umstand Rücksicht nimmt, daß die an der Vereinigung theilnehmenden Eigenthümer sich ihres Eigenthums keineswegs entäußern, sondern dasselbe in veränderter Gestalt fortbesitzen." (Motive.)

[21]) „Zu § 11. Die für die Verfügungen und Verhandlungen bei der ersten Anlegung der Grundbücher im Hinblick auf die gleichartige Vorschrift des § 42. Tit. IV. der Hypotheken-Ordnung bestimmten geringen Vergütigungen sind hauptsächlich auf die Deckung der durch das Schreibwerk veranlaßten Aufwendungen berechnet. Es ist bereits oben zu F. 1 angedeutet worden, daß durch die Entrichtung dieser Sätze die Atteste über die Anmeldungen und Eintragsfähigkeit des Titels zur Hypothek nicht abgegolten werden." (Motive.)

III. Grundbuchsachen. (Tarif zur Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872.)

Tabelle 19. Bei einem Werth des Gegenstandes	I. für die Eintragung des Eigenthümers. (§. 1. Nr. 1. u. 5. des Tarifs.)		II. für die nachträgliche Eintragung des Miteigenthums in Fällen der ehelichen Gütergemeinschaft. (§. 1. Nr. 2. des Tarifs.)		III. für jede endgültige Eintragung in der 2. oder 3. Abtheilung. (§. 2. des Tarifs.)		IV. für jede Löschung einer in Kol. 3. bezeichneten Eintragung. (§§. 2. u. 5. des Tarifs.)		V. für jede Löschung einer Vormerkung oder eingetragenen Verfügungsbeschränkung. (§§. 3. u. 5. des Tarifs.)	
	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.
Kostensatz:	A.		A/2.		B.		B/2.		B/4.	
bis 5 Rth. einschl.	—	5	—	5	—	4	—	2	—	2½
von mehr als										
5 Rth. — 25 = =	—	7½	—	5	—	4	—	2	—	2½
25 = — 50 = =	—	15	—	7½	—	8	—	4	—	2½
50 = — 75 = =	—	22½	—	11¼	—	12	—	6	—	3
75 = — 100 = =	1	—	—	15	—	16	—	8	—	4
100 = — 125 = =	1	7½	—	18¾	—	20	—	10	—	5
125 = — 150 = =	1	15	—	22½	—	24	—	12	—	6
150 = — 175 = =	1	22½	—	26¼	—	28	—	14	—	7
175 = — 200 = =	2	—	1	—	1	2	—	16	—	8
200 = — 300 = =	2	7½	1	3¾	1	7	—	18½	—	9¼
300 = — 400 = =	2	15	1	7½	1	12	—	21	—	10½
400 = — 500 = =	2	22½	1	11¼	1	17	—	23½	—	11¾
500 = — 600 = =	3	—	1	15	1	22	—	26	—	13
600 = — 700 = =	3	7½	1	18¾	1	27	—	28½	—	14¼
700 = — 800 = =	3	15	1	22½	2	2	1	1	—	15½
800 = — 900 = =	3	22½	1	26¼	2	7	1	3½	—	16¾
900 = — 1000 = =	4	—	2	—	2	12	1	6	—	18
1000 = — 1500 = =	4	7½	2	3¾	2	19½	1	9¾	—	19⅞
1500 = — 2000 = =	4	15	2	7½	2	27	1	13½	—	21¾
2000 = — 2500 = =	4	22½	2	11¼	3	4½	1	17¼	—	23⅝
2500 = — 3000 = =	5	—	2	15	3	12	1	21	—	25½
3000 = — 3500 = =	5	7½	2	18¾	3	19½	1	24¾	—	27⅜
3500 = — 4000 = =	5	15	2	22½	3	27	1	28½	—	29¼
4000 = — 4500 = =	5	22½	2	26¼	4	4½	2	2¼	1	1⅛
4500 = — 5000 = =	6	—	3	—	4	12	2	6	1	3
5000 = — 5500 = =	6	7½	als den höchsten Satz.		4	19½	2	9¾	1	4⅞
5500 = — 6000 = =	6	15			4	27	2	13½	1	6¾
6000 = — 6500 = =	6	22½			5	4½	2	17¼	1	8⅝
6500 = — 7000 = =	7	—			5	12	2	21	1	10½
7000 = — 7500 = =	7	7½	—	—	5	19½	2	24¾	1	12⅜
7500 = — 8000 = =	7	15	—	—	5	27	2	28½	1	14¼
8000 = — 8500 = =	7	22½	—	—	6	4½	3	2¼	1	16⅛
8500 = — 9000 = =	8	—	—	—	6	12	3	6	1	18
9000 = — 9500 = =	8	7½	—	—	6	19½	3	9¾	1	19⅞
9500 = — 10000 = =	8	15	—	—	6	27	3	13½	1	21¾

Kostensatz:	A.		A/2.		B.		B/2.		B/4.	
von mehr als	Rth.	Sgr.	Rth.	Sgr	Rth.	Sgr.	Rth.	Sgr.	Rth.	Sgr.
10000 Rth. bis 10500 Rth. einschl.	8	22½	—	—	7	4½	3	17¼	1	23⅝
10500 = — 11000 = =	9	—	—	—	7	12	3	21	1	25½
11000 = — 11500 = =	9	7½	—	—	7	19½	3	24¾	1	27⅜
11500 = — 12000 = =	9	15	—	—	7	27	3	28½	1	29¼
12000 = — 12500 = =	9	22½	—	—	8	4½	4	2¼	2	1⅛
12500 = — 13000 = =	10	—	—	—	8	12	4	6	2	3
13000 = — 13500 = =	10	7½	—	—	8	19½	4	9¾	2	4⅞
13500 = — 14000 = =	10	15	—	—	8	27	4	13½	2	6¾
14000 = — 14500 = =	10	22½	—	—	9	4½	4	17¼	2	8⅝
14500 = — 15000 = =	11	—	—	—	9	12	4	21	2	10½
15000 = — 15500 = =	11	7½	—	—	9	19½	4	24¾	2	12⅜
15500 = — 16000 = =	11	15	—	—	9	27	4	28½	2	14¼
16000 = — 16500 = =	11	22½	—	—	10	4½	5	2¼	2	16⅛
16500 = — 17000 = =	12	—	—	—	10	12	5	6	2	18
17000 = — 17500 = =	12	7½	—	—	10	19½	5	9¾	2	19⅞
17500 = — 18000 = =	12	15	—	—	10	27	5	13½	2	21¾
18000 = — 18500 = =	12	22½	—	—	11	4½	5	17¼	2	23⅝
18500 = — 19000 = =	13	—	—	—	11	12	5	21	2	25½
19000 = — 19500 = =	13	7½	—	—	11	19½	5	24¾	2	27⅜
19500 = — 20000 = =	13	15	—	—	11	27	5	28½	2	29¼
20000 = — 20500 = =	13	22½	—	—	12	4½	6	2¼	3	1⅛
20500 = — 21000 = =	14	—	—	—	12	12	6	6	3	3
21000 = — 21500 = =	14	7½	—	—	12	19½	6	9¾	3	4⅞
21500 = — 22000 = =	14	15	—	—	12	27	6	13½	3	6¾
22000 = — 22500 = =	14	22½	—	—	13	4½	6	17¼	3	8⅝
22500 = — 23000 = =	15	—	—	—	13	12	6	21	3	10½
23000 = — 23500 = =	15	7½	—	—	13	19½	6	24¾	3	12⅜
23500 = — 24000 = =	15	15	—	—	13	27	6	28½	3	14¼
24000 = — 24500 = =	15	22½	—	—	14	4½	7	2¼	3	16⅛
24500 = — 25000 = =	16	—	—	—	14	12	7	6	3	18
25000 = — 25500 = =	16	7½	—	—	14	19½	7	9¾	3	19⅞
25500 = — 26000 = =	16	15	—	—	14	27	7	13½	3	21¾
26000 = — 26500 = =	16	22½	—	—	15	4½	7	17¼	3	23⅝
26500 = — 27000 = =	17	—	—	—	15	12	7	21	3	25½
27000 = — 27500 = =	17	7½	—	—	15	19½	7	24¾	3	27⅜
27500 = — 28000 = =	17	15	—	—	15	27	7	28½	3	29¼
28000 = — 28500 = =	17	22½	—	—	16	4½	8	2¼	4	1⅛
28500 = — 29000 = =	18	—	—	—	16	12	8	6	4	3
29000 = — 29500 = =	18	7½	—	—	16	19½	8	9¾	4	4⅞
29500 = — 30000 = =	18	15	—	—	16	27	8	13½	4	6 5/4
u. s. w. von je 500 Rthlr.	—	7½	—	—	—	7½	—	3¾	—	1⅞

Bemerkungen.

Zur Kol. IV. Dieselben Sätze, jedoch mindestens 5 Sgr., werden entrichtet: für die Eintragung von Veränderungen aller Art, Vormerkungen und Verfügungsbeschränkungen. (§. 3 Nr. 1 des Tarifs.)

Zur Kol. V. Dieselben Sätze, jedoch nicht unter 3 Sgr., werden für die Ertheilung eines Zinsquittungsbogens entrichtet. (§. 6. Nr. 4. des Tarifs.)

III. Grundbuchsachen. (Tarif zur Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872.)

Tabelle 20. Bei einem Werthe des Gegenstandes	I. für eine zweite und jede fernere Einschreibung einer endgültigen Eintrag. in d. zweite od. dritte Abtheilung. (§§. 2. u. 4. des Tarifs.)		II. für die Löschung einer Kol. I. bezeichneten Einschreibung. (§§. 2, 4. u. 5. des Tarifs.)		III. für eine zweite u. jede fernere Einschreibung von Veränderungen, Vormerkungen u. Verfügungsbeschränkungen. (§§. 3. u. 4. des Tarifs.)		IV. für die Löschung einer Kol. III. bezeichneten Einschreibung. (§§. 3., 4. u. 5. des Tarifs.)		V. für die Ausfertigung des Hypotheken- oder Grundschuldbriefes. (§. 6. Nr. 1. des Tarifs.)		VI. für die Erneuerung eines Grundschuldbriefes. (§. 6. Nr. 2. des Tarifs.)	
	Rth.	Sg.	Rth.	Sg.	Rth.	Sg.	Rthl.	Sg.	Rth.	Sg.	Rth.	Sg.
Kostensatz:	B/2.		B/4.		B/4.		B/8.		2.B/3.		B/3.	
bis 25 Rth. einschl.	—	5	—	2½	—	5	—	2½	—	5	—	3
von mehr als												
25 Rth. — 50 = =	—	5	—	2½	—	5	—	2½	—	5⅓	—	3
50 = — 75 = =	—	6	—	3	—	5	—	2½	—	8	—	4
75 = — 100 = =	—	8	—	4	—	5	—	2½	—	10⅔	—	5⅓
100 = — 125 = =	—	10	—	5	—	5	—	2½	—	13⅓	—	6⅔
125 = — 150 = =	—	12	—	6	—	6	—	3	—	16	—	8
150 = — 175 = =	—	14	—	7	—	7	—	3½	—	18⅔	—	9⅓
175 = — 200 = =	—	16	—	8	—	8	—	4	—	21⅓	—	10⅔
200 = — 300 = =	—	18½	—	9¼	—	9¼	—	4⅝	—	24⅔	—	12⅓
300 = — 400 = =	—	21	—	10½	—	10½	—	5¼	—	28	—	14
400 = — 500 = =	—	23½	—	11¾	—	11¾	—	5⅞	1	1⅓	—	15⅔
500 = — 600 = =	—	26	—	13	—	13	—	6½	1	4⅔	—	17⅓
600 = — 700 = =	—	28½	—	14¼	—	14¼	—	7⅛	1	8	—	19
700 = — 800 = =	1	1	—	15½	—	15½	—	7¾	1	11⅓	—	20⅔
800 = — 900 = =	1	3½	—	16¾	—	16¾	—	8⅜	1	14⅔	—	22⅓
900 = — 1000 = =	1	6	—	18	—	18	—	9	1	18	—	24
1000 = — 1500 = =	1	9¾	—	19⅞	—	19⅞	—	9 15/16	1	23	—	26½
1500 = — 2000 = =	1	13½	—	21¾	—	21¾	—	10⅞	1	28	—	29
2000 = — 2500 = =	1	17¼	—	23⅝	—	23⅝	—	11 13/16	2	3	1	1½
2500 = — 3000 = =	1	21	—	25½	—	25½	—	12¾	2	8	1	4
3000 = — 3500 = =	1	24¾	—	27⅜	—	27⅜	—	13 11/16	2	13	1	6½
3500 = — 4000 = =	1	28½	—	29¼	—	29¼	—	14 10/16	2	18	1	9
4000 = — 4500 = =	2	2¼	1	1⅛	1	1⅛	—	15 9/16	2	23	1	11½
4500 = — 5000 = =	2	6	1	3	1	3	—	16½	2	28	1	14
5000 = — 5500 = =	2	9¾	1	4⅞	1	4⅞	—	17 7/16	3	—	1	15
5500 = — 6000 = =	2	13½	1	6¾	1	6¾	—	18⅜	als den höchsten Satz.		als den höchsten Satz.	
6000 = — 6500 = =	2	17¼	1	8⅝	1	8⅝	—	19 5/16				
6500 = — 7000 = =	2	21	1	10½	1	10½	—	20¼				
7000 = — 7500 = =	2	24¾	1	12⅜	1	12⅜	—	21 3/16	—	—	—	—
7500 = — 8000 = =	2	28½	1	14¼	1	14¼	—	22⅛	—	—	—	—
8000 = — 8500 = =	3	—	1	15	1	16⅛	—	23 1/16	—	—	—	—
8500 = — 9000 = =	als den höchsten Satz.		als den höchsten Satz.		1	18	—	24	—	—	—	—
9000 = — 9500 = =					1	19⅞	—	24 15/16	—	—	—	—
9500 = —10000 = =					1	21¾	—	25⅞	—	—	—	—
10000 = —10500 = =	—	—	—	—	1	23⅝	—	26 13/16	—	—	—	—

Kostensatz:	B/2.		B/4.		B/4.		B/8.		2.B/3.		B/3.	
von mehr als	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.	Rthl.	Sgr.
10500 Rth. bis 11000 Rth. einschl.	—	—	—	—	1	$25\frac{1}{2}$	—	$27\frac{3}{4}$	—	—	—	—
11000 „ — 11500 „ „	—	—	—	—	1	$27\frac{3}{8}$	—	$28\frac{11}{16}$	—	—	—	—
11500 „ — 12000 „ „	—	—	—	—	1	$29\frac{1}{4}$	—	$29\frac{5}{8}$	—	—	—	—
12000 „ — 12500 „ „	—	—	—	—	2	$1\frac{1}{8}$	1	$\frac{9}{16}$	—	—	—	—
12500 „ — 13000 „ „	—	—	—	—	2	3	1	$1\frac{1}{2}$	—	—	—	—
13000 „ — 13500 „ „	—	—	—	—	2	$4\frac{7}{8}$	1	$2\frac{7}{16}$	—	—	—	—
13500 „ — 14000 „ „	—	—	—	—	2	$6\frac{3}{4}$	1	$3\frac{3}{8}$	—	—	—	—
14000 „ — 14500 „ „	—	—	—	—	2	$8\frac{5}{8}$	1	$4\frac{5}{16}$	—	—	—	—
14500 „ — 15000 „ „	—	—	—	—	2	$10\frac{1}{2}$	1	$5\frac{1}{4}$	—	—	—	—
15000 „ — 15500 „ „	—	—	—	—	2	$12\frac{3}{8}$	1	$6\frac{3}{16}$	—	—	—	—
15500 „ — 16000 „ „	—	—	—	—	2	$14\frac{1}{4}$	1	$7\frac{1}{8}$	—	—	—	—
16000 „ — 16500 „ „	—	—	—	—	2	$16\frac{1}{8}$	1	$8\frac{1}{16}$	—	—	—	—
16500 „ — 17000 „ „	—	—	—	—	2	18	1	9	—	—	—	—
17000 „ — 17500 „ „	—	—	—	—	2	$19\frac{7}{8}$	1	$9\frac{15}{16}$	—	—	—	—
17500 „ — 18000 „ „	—	—	—	—	2	$21\frac{3}{4}$	1	$10\frac{7}{8}$	—	—	—	—
18000 „ — 18500 „ „	—	—	—	—	2	$23\frac{5}{8}$	1	$11\frac{13}{16}$	—	—	—	—
18500 „ — 19000 „ „	—	—	—	—	2	$25\frac{1}{2}$	1	$12\frac{3}{4}$	—	—	—	—
19000 „ — 19500 „ „	—	—	—	—	2	$27\frac{3}{8}$	1	$13\frac{11}{16}$	—	—	—	—
19500 „ — 20000 „ „	—	—	—	—	2	$29\frac{1}{4}$	1	$14\frac{10}{16}$	—	—	—	—
20000 „	—	—	—	—	3	—	1	15	—	—	—	—

Bemerkungen.

Zur Kol. I. und III.

1. Diese Sätze werden für die bezeichneten Einschreibungen nur erhoben, wenn solche
   a) nachträglich in Bezug auf ein ferneres Grundstück beantragt werden und
   b) für gleichzeitig beantragte zweite und fernere Einschreibungen, wenn dabei in Betracht kommende Grundstücke auf verschiedenen Grundbuchblättern verzeichnet stehen und die in §. 1. Nr. 3. Abs. 2 des Tarifs bezeichneten Voraussetzungen nicht vorliegen.
2. Die Sätze der Kol. I. werden auch erhoben für die Einschreibung der in §. 3 Nr. 2 bezeichneten Vermerke; ferner
3. für die Ausfertigung einer beglaubigten Abschrift des Titels und der ersten Abtheilung des Grundbuchblatts bezw. Grundbuchartikels. (§. 6. Nr. 3 des Tarifs.) Dabei kommen jedoch bei Objekten
   bis 25 Thlr. nur 3 Sgr.
   von 25 Thlr. — 50 „ „ 4 „
   und nicht mehr als 1 Thlr. 15 Sgr. zum Ansatz.

Zur Kol. V. Dieselben Sätze werden erhoben für die Ausfertigung einer beglaubigten Abschrift des vollständigen Grundbuchlattes oder Artikels. (§. 6. Nr. 1. des Tarifs.)

III. Grundbuchsachen. (Tarif zur Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872.)

Tabelle 21. Bei einem Werthe des Gegenstandes	Für die Aufnahme oder Beglaubigung von Eintragungs- oder Löschungsanträgen. (§. 8. Nr 3. des Tarifs.) Rthl.	Sgr.
bis 50 Rthl. einschl.	—	2½
von mehr als		
50 Rthl. — 100 = =	—	5
100 = — 150 = =	—	7½
150 = — 200 = =	—	10
200 = — 400 = =	—	12½
400 = — 600 = =	—	15
600 = — 800 = =	—	17½
800 = — 1000 = =	—	20
1000 = — 2000 = =	—	22½
2000 = — 3000 = =	—	25
3000 = — 4000 = =	—	27½
4000 = — 5000 = =	1	—
5000 = — 6000 = =	1	2½
6000 = — 7000 = =	1	5
7000 = — 8000 = =	1	7½
8000 = — 9000 = =	1	10
9000 = — 10000 = =	1	12½
10000 = — 11000 = =	1	15
11000 = — 12000 = =	1	17½
12000 = — 13000 = =	1	20
13000 = — 14000 = =	1	22½
14000 = — 15000 = =	1	25
15000 = — 16000 = =	1	27½
16000 = — 17000 = =	2	—
17000 = — 18000 = =	2	2½
18000 = — 19000 = =	2	5
19000 = — 20000 = =	2	7½
20000 = ...	3	7½

Stempel-Abgabe:

für die Auflassungserklärung bei freiwilligen Veräußerungen von inländischen Grundstücken 2c. § 1. des Gesetzes.

Bei einem Werthe des Gegenstandes	Betrag. th.	sg.	pf.
von 50 Thlr.	.	15	.
von mehr als			
50 Thlr. bis $66\frac{2}{3}$ Thlr.	.	20	.
$66\frac{2}{3}$ " " $83\frac{1}{3}$ "	.	25	.
$83\frac{1}{3}$ " " 100 "	1	.	.
100 " " $116\frac{2}{3}$ "	1	5	.
$116\frac{2}{3}$ " " $133\frac{1}{3}$ "	1	10	.
$133\frac{1}{3}$ " " 150 "	1	15	.
150 " " $166\frac{2}{3}$ "	1	20	.
$166\frac{2}{3}$ " " $183\frac{1}{3}$ "	1	25	.
$183\frac{1}{3}$ " " 200 "	2	.	.
200 " " $216\frac{2}{3}$ "	2	5	.
$216\frac{2}{3}$ " " $233\frac{1}{3}$ "	2	10	.
$233\frac{1}{3}$ " " 250 "	2	15	.
250 " " $266\frac{2}{3}$ "	2	20	.
$266\frac{2}{3}$ " " $283\frac{1}{3}$ "	2	25	.
$283\frac{1}{3}$ " " 300 "	3	.	.
300 " " $316\frac{2}{3}$ "	3	5	.
$316\frac{2}{3}$ " " $333\frac{1}{3}$ "	3	10	.
$333\frac{1}{3}$ " " 350 "	3	15	.
350 " " $366\frac{2}{3}$ "	3	20	.
$366\frac{2}{3}$ " " $383\frac{1}{3}$ "	3	25	.
$383\frac{1}{3}$ " " 400 "	4	.	.
400 " " $416\frac{2}{3}$ "	4	5	.
$416\frac{2}{3}$ " " $433\frac{1}{3}$ "	4	10	.
$433\frac{1}{3}$ " " 450 "	4	15	.
450 " " $466\frac{2}{3}$ "	4	20	.
$466\frac{2}{3}$ " " $483\frac{1}{3}$ "	4	25	.
$483\frac{1}{3}$ " " 500 "	5	.	.
u. s. w.			
von jedem vollen Hundert . . .	1	.	.

für den Antrag auf Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld bez. deren Verpfändung sowie auf Löschung. §§ 8. 9. ibid.

Bei einem Werthe des Gegenstandes	Betrag. th.	sg.	pf.
von 50 Thlr. bis 200 Thlr.	.	5	.
von mehr als			
200 Thlr. bis 400 Thlr.	.	10	.
400 " " 600 "	.	15	.
600 " " 800 "	.	20	.
800 " " 1,000 "	.	25	.
1,000 " " 1,200 "	1	.	.
1,200 " " 1,400 "	1	5	.
1,400 " " 1,600 "	1	10	.
1,600 " " 1,800 "	1	15	.
1,800 " " 2,000 "	1	20	.
2,000 " " 2,200 "	1	25	.
2,200 " " 2,400 "	2	.	.
2,400 " " 2,600 "	2	5	.
2,600 " " 2,800 "	2	10	.
2,800 " " 3,000 "	2	15	.
3,000 " " 3,200 "	2	20	.
3,200 " " 3,400 "	2	25	.
3,400 " " 3,600 "	3	.	.
3,600 " " 3,800 "	3	5	.
3,800 " " 4,000 "	3	10	.
4,000 " " 4,200 "	3	15	.
4,200 " " 4,400 "	3	20	.
4,400 " " 4,600 "	3	25	.
4,600 " " 4,800 "	4	.	.
4,800 " " 5,000 "	4	5	.
u. s. w.			
von jedem vollen Tausend . . .	.	25	.
für jede auch nur angefangenen 200 Thlr.	.	5	.

III.

Gesetz

über

die Form der Verträge, durch welche Grundstücke zertheilt werden.

Vom 5. Mai 1872.

Gesetz
über die Form der Verträge, durch welche Grundstücke zertheilt werden.[1])

Vom 5. Mai 1872.

(Ges.=Samml. S. 508.)

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen ꝛc. verordnen für die Provinzen Preußen, Brandenburg, Pommern, mit Ausschluß des Bezirks des Appellationsgerichts zu Greifswald, Schlesien, Posen und Sachsen, unter Zustimmung beider Häuser des Landtages der Monarchie, was folgt:

§. 1.

Verträge, durch welche Grundstücke zertheilt, von einem

---

1) „Das an die Stelle des Gesetzes vom 24. Februar 1850 getretene Gesetz vom 24. Mai 1853, betreffend die Zerstückelung von Grundstücken u. s. w., ist im Wesentlichen zu den formellen Vorschriften des Gesetzes vom 3. Januar 1845 zurückgekehrt. Es verlangt für die Aufnahme eines Grundstücks=Zertheilungsvertrages:

1) in Betreff des Veräußerers, daß entweder dessen Besitztitel bereits im Hypothekenbuch eingetragen ist, oder daß er sich schon ein Jahr lang im Besitz des Grundstücks befindet und gleichzeitig bei Aufnahme des Vertrages die Berichtigung seines Besitztitels beantragt;
2) in Betreff der Form des Geschäfts, daß der Vertrag zur Vermeidung der Nichtigkeit vor demjenigen Gericht, welches das Hypothekenbuch des Grundstücks führt, geschlossen werden muß.

Das Gesetz wurde nicht gleichzeitig für die Provinz Westphalen erlassen, ebenso blieb Neu=Vorpommern, in welchem Hypothekenbücher nicht geführt wurden, ausgeschlossen. Für letzteres sind später besondere Bestimmungen erlassen.

Gegenwärtig ist bei der beabsichtigten Reform des Immobiliarsachenrechts die Frage hervorgetreten, ob die hier in Rede stehenden Bestimmungen mit denjenigen des Gesetzentwurfs über den Eigenthumserwerb und die dingliche

Grundstück Theile abgezweigt, oder Grundstücke, welche Zubehör

---

Belastung der Grundstücke rc. in Einklang stehen und neben ihnen aufrecht erhalten werden können.

Bereits in der vorletzten Sitzungsperiode des Landtags ist diese Frage in Veranlassung eines vom Abgeordneten Wölfel und Genossen gestellten Antrages:

„Bei Parzellirungs-Verträgen die einfache schriftliche Form für gültig zu erklären",

seitens des Hauses der Abgeordneten verneint worden, nachdem seitens der Königlichen Staatsregierung bei der Berathung des Antrags die Erklärung abgegeben worden war, daß sie sich der Erwägung nicht würde entziehen können, inwieweit die Bestimmungen der §§ 2—5 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 einer Aenderung zu unterwerfen seien.

Diese Erwägung kann aber nur zu dem Resultat führen, daß gegenüber der neuen Gesetzgebung über den Eigenthumserwerb der Grundstücke die Formvorschriften des Gesetzes vom 24. Mai 1853 nicht aufrecht erhalten bleiben können. Parzellirungen können künftig nur durch Auflassungserklärungen bewirkt werden.

Eine Auflassungserklärung kann nur der eingetragene Eigenthümer abgeben. Insofern bewahrt also das neue Gesetz über den Eigenthumserwerb die Bestimmungen des Gesetzes vom 24. Mai 1853 in Betreff des Veräußerers. Was aber die Form des Parzellirungsgeschäfts betrifft, so kann dieselbe ferner nur nach den Vorschriften des neuen Gesetzes über die Form der Auflassungserklärung erfolgen. Letztere wird vor dem Grundbuchamt zu Protokoll erklärt. Dagegen bedarf es der Vorlegung des Veräußerungsvertrages vor dem Grundbuchamt nicht mehr. Wenn mithin die Auflassung der Parzellen in der oben angegebenen Form dem Grundbuchamt vorgelegt worden ist, und in Folge dessen die Ab- und Zuschreibungen und die Eintragung der Parzellenkäufer als Eigenthümer im Grundbuch stattgefunden haben, so kann die ausgeführte Zertheilung nicht mehr aus dem Grunde angefochten werden, daß der Zertheilungsvertrag nicht der gesetzlichen Form entspricht. An und für sich ändert nun zwar der Gesetzentwurf über den Eigenthumserwerb rc. nichts an der Theorie von der Vertragsform; es würden also Klagerechte aus einem Zertheilungsvertrage, der nicht in den Formen des Gesetzes vom 24. Mai 1853 aufgenommen worden ist, auf Ertheilung der Auflassung auf Uebergabe oder auf Gegenleistung, nicht entstehen. Aber der Grundbuchrichter wird künftig weder befugt noch verpflichtet sein, nachzuforschen, ob der Zertheilungsvertrag vor ihm in gerichtlicher Form abgeschlossen ist, und wenn die Parteien ohne Streitigkeiten das Geschäft unter sich erledigen, so bleibt die im Grundbuche erfolgte Ab- und Zuschreibung gültig, auch wenn der Vertrag nicht dieser Form entspricht, sondern einfach schriftlich oder selbst nur mündlich abgeschlossen ist. Es kommt hinzu, daß es zunächst noch dahin gestellt sein muß, ob der Geschäftsumfang der künftigen Grundbuchrichter es zulassen wird, dieselben auch noch mit der Aufnahme von Akten der freiwilligen Gerichtsbarkeit zu beauftragen. Ob und in welchem Umfange dies thunlich sein wird, läßt sich zur Zeit nicht übersehen; jedenfalls bleibt es etwas Zufälliges, ob es bei dem

eines anderen Grundstücks sind, von diesen abgetrennt werden

---

einen oder anderen Gerichte einzurichten sein wird. Es läßt sich daher der allgemeine Rechtssatz, daß Parzellirungsverträge von dem Richter des Grundbuchs aufgenommen werden müssen, auch schon aus diesem äußeren Grunde nicht mehr aufrecht erhalten.

Wenn hiernach die künftige Rechtslage sich so gestalten wird, daß die hier in Frage stehenden Bestimmungen des Gesetzes vom 24. Mai 1853 auch ohne ihre ausdrückliche Aufhebung dennoch thatsächlich durch die Reform des Immobiliarsachenrechts beseitigt werden, so liegen außerdem gegen dieselben an sich Bedenken vor, welche ihre Beseitigung nicht allein wünschenswerth, sondern in der That unabweisbar machen.

Das Gesetz vom 24. Mai 1853 gilt nur in einem Theile der Monarchie, hat also gegenwärtig seit der Erweiterung derselben nur noch den Charakter eines Provinzialrechts. Die Ausdehnung desselben auf die neu erworbenen Provinzen ist nicht angezeigt, würde sogar hinsichtlich derjenigen Gebiete, in denen der zerstückelte Grundbesitz vorherrscht, schlechthin unmöglich sein. Sollte das Gesetz also in seinem bisherigen Geltungsbereiche erhalten bleiben, so würde ein Sonderrecht bestehen und die bisher bei der Reform des Immobiliarsachenrechts verfolgte und besonders betonte Tendenz, eine Rechtseinheit im Staate zu erreichen, durch ein solches Sonderrecht in bedenklicher Weise beeinträchtigt werden.

Ueberdies verdankt das Gesetz vom 24. Mai 1853, wie aus den Motiven zu demselben hervorgeht, der Tendenz seinen Ursprung, das leichtsinnige Zertheilen der Grundstücke zu verhüten, eine Tendenz, die dem vorherrschenden Charakter der Gesetzgebung im Gebiete des allgemeinen Landrechts entspricht und als die der amtlichen Fürsorge oder der Bevormundung bezeichnet werden muß. Die erschwerte, feierliche Form soll dem leichtsinnigen Willen entgegenwirken. Mehr und mehr ist es auf dem Gebiete der privatrechtlichen Gesetzgebung zu einer allgemeinen Ueberzeugung durchgedrungen, daß dieses Prinzip der Bevormundung der Privatpersonen bei Begründung ihrer Rechtsverhältnisse ein falsches ist. Die neuere Gesetzgebung hat dasselbe vielfach und in erheblicher Weise durchbrochen. Es kann daher auch bei Parzellirungsverträgen nicht mehr als ein haltbares anerkannt werden.

Der in der Sitzungsperiode 1868/69 dem Landtage vorgelegte Gesetzentwurf über den Eigenthumserwerb enthielt noch im § 4 eine Bestimmung über die Aufrechterhaltung der Vorschriften des Gesetzes vom 24. Mai 1853. Sie erschien aber auch schon damals als eine in das Gefüge jenes Entwurfs nicht hineinpassende Ausnahme, als eine auffallende, nicht hinlänglich begründete Regelwidrigkeit. Seitdem haben sich alle Gutachten, die sich über diesen Punkt geäußert haben, gegen die Beibehaltung dieses § 4. ausgesprochen, namentlich die Berichte des Kammergerichts und des Appellations-Gerichts zu Breslau. In Folge dessen ist bei der Revision jener § 4 gestrichen worden.

Es kommt hinzu, daß die Absicht, durch formelle Vorschrift die Parzellirungen zu erschweren, weder erreicht werden konnte, noch auch erreicht worden ist. Ja es muß nach den bei den Gerichten gemachten Erfahrungen im Ge-

sollen, bedürfen zu ihrer Gültigkeit keiner anderen Form, als die

gentheil behauptet werden, daß durch dieselben das Abschließen von Parzellirungsverträgen in gewisser Hinsicht erleichtert worden ist. Der Hypothekenrichter ist durch das Gesetz nicht verpflichtet und konnte auch nicht dazu verpflichtet werden, dem leichtsinnigen Eingehen von dergleichen Verträgen durch Abmahnungen entgegenzuwirken; er muß jeden derartigen Vertrag, wenn der eingetragene Eigenthümer es verlangt, bereitwillig aufnehmen. Der Umstand, daß der Hypothekenrichter gleichzeitig durch die Grundakten im Besitz des ganzen Materials sich befindet, den Realzustand des Kaufobjekts kennt und darüber den Interessenten sofort jede nöthige Auskunft zu ertheilen im Stande ist, kann nur dazu beitragen, daß mit Leichtigkeit selbst größere ländliche Grundstücke unter Anwendung von Formularen zertheilt werden, und zwar mit einer Schnelligkeit, welche den Parteien in den seltensten Fällen erlaubt, beim Abschluß des Geschäfts noch einmal mit ruhiger Ueberlegung auf die Sache selbst einzugehen. In dieser Lage, die Angelegenheit so schnell erledigen zu können, befinden sich weder die Notare, noch die Parteien selbst; sie müssen erst beim Hypothekenbuch weitläufige Erkundigungen einziehen: die Abwickelung des Geschäfts verlangsamt sich demgemäß und die Parteien gewinnen Zeit, sich über die Folgen ihres Vorhabens klar zu werden. Will man also durch die gerichtliche Form eine Erschwerung leichtsinniger Abschlüsse gewinnen, so wird dies offenbar nicht erreicht.

Und wie alle derartige Gesetze, welche darauf abzielen, an sich erlaubten Rechtsgeschäften Hindernisse entgegenzustellen, den Scharfsinn reizen, Mittel und Wege zu finden, die Hindernisse zu umgehen, wodurch in den Verkehr, statt ihm den Charakter der Aufrichtigkeit zu erhalten, verdecktes Spiel und Simulation eingeführt werden, so ist es auch gelungen, jene gesetzlichen Bestimmungen zu umgehen. Der Parzellirungs-Spekulant läßt sich statt des Eigenthums an dem Grundstück die Vollmacht zur Dismembrirung ertheilen, und genießt dann die Vortheile der letzteren, ohne den Vorschriften des § 4 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 genügt zu haben. Die Rechtsprechung des Ober-Tribunals hat angenommen, daß diese Umgehung des Gesetzes unanfechtbar sei. — (Striethorst, Archiv für Rechtsfälle Bd. 64. S. 238.)

Es kommt hinzu, daß in Folge des Unterschiedes, welchen der § 1 des Gesetzes vom 24. Mai 1853 zwischen ländlichen Grundstücken einerseits und städtischen und vorstädtischen Grundstücken andererseits macht, gerade solche Fälle, in welchen massenhafte Parzellirungen ländlicher Besitzungen erfolgen, den Bestimmungen jenes Gesetzes entzogen werden. In neuerer Zeit, wo die Erweiterung der großen Städte sich mit so großer Schnelligkeit entwickelt, sind wiederholt ganze Dorfschaften in den Bereich der Vorstädte gezogen worden. Dadurch werden aber die Grundstücke solcher Dorfschaften mit einem Schlage den in Rede stehenden Einschränkungen entzogen. Es ergiebt sich hieraus, daß jene Unterscheidung des Gesetzes eine ebenso schwankende als willkürliche ist. Die Ausnahmen, welche in Folge der gedachten Umwandlungen ländlicher Grundstücke in städtische eintreten, sind so zahlreich, daß sie fast der Regel gleichkommen, und eine Aufrechterhaltung der letzteren in der That nicht mehr als ein besonderes Bedürfniß erscheint.

Verträge, durch welche Grundstücke im Ganzen veräußert werden.

§. 2.

Die §§. 2. 3. 4. des Gesetzes vom 24. Mai 1853. (Gesetz-Samml. S. 241.) werden aufgehoben.

§. 3.

Dieses Gesetz tritt am 1. Oktober 1872. in Kraft.[2])

Aber auch abgesehen hiervon läßt sich von einem allgemeinen Standpunkte aus das Prinzip, daß den Parzellirungen seitens der Staatsbehörden durch formelle Erschwerungen entgegengewirkt werden müsse, nicht mehr aufrecht erhalten. Die Zunahme der Bevölkerung, die Freizügigkeit, die Aufhebung der Heirathsbeschränkungen, die Uebersiedelung der städtischen Gewerbe auf das Land, die Umgestaltung der Bewirthschaftung, die Steigerung der Bodenerträge, Alles das drängt mit innerer Nothwendigkeit zu einer Vermehrung der Zahl der ländlichen Besitzungen und somit zur Zertheilung der ländlichen Grundstücke, und keine Gesetzgebung wird im Stande sein, durch Formvorschriften, die ihr doch allein zu Gebote stehen, diese naturgemäße Entwickelung zu hemmen.

Alle diese Gründe führen dazu, die besonderen Formvorschriften für Parzellirungsverträge zu beseitigen, letztere von den allgemeinen Vorschriften über den Eigenthumserwerb der Grundstücke nicht auszunehmen. Es könnte aber noch in Frage kommen, ob nicht wenigstens für solche Verträge die gerichtliche (wenngleich nicht die grundbuchrichterliche) oder die notarielle Form aufrecht erhalten bleiben soll. Aber auch hiergegen spricht, daß die formell richtig erklärte Auflassung über den Eigenthumsübergang entscheidet und eine solche aus dem Grunde des Formmangels des Vertrages nicht mehr angefochten werden kann. Wenn also der letztere noch an besondere Formen geknüpft wird, so würde die Gefahr entstehen, daß die Auflassung zwar unwiderruflich, mithin das Eigenthum auf den Parzellen-Erwerber übergegangen ist, aus dem ihr zu Grunde liegenden Vertrage aber wegen Formmangels Klagerechte nicht entstehen.

In dem Bezirk des Appellationsgerichts zu Greifswald wird die Ausgleichung der Rechtsgrundsätze über die Zertheilungsverträge in dem Gesetzentwurf über das Grundbuchwesen, welches für diesen Bezirk bestimmt ist, herbeigeführt werden.

Wegen des engen Zusammenhangs des Gesetzes über den Eigenthumserwerb mit der hier beabsichtigten Aufhebung der Formvorschriften für Parzellirungsverträge kann die Gültigkeit des Gesetzes nur gleichzeitig mit jenem eintreten." (Motive.)

[2]) In Betreff der Parzellirungen in den sechs östlichen Provinzen, mit Ausschluß von Neuvorpommern, vergl.:

a. Ges. v. 3. Januar 1845. (Ges.-Samml. S. 25.)
b. Deklaration v. 7. Aug. 1846. (Ges.-Samml. S. 395).
c. § 31 der Verordnung vom 2. Januar 1849. (Ges.-Samml. S. 1.)
d. Ges. v. 24. Febr. 1850. (Ges.-Samml. 68.)
e. Ges. v. 24. Mai 1853. (Ges.-Samml. S. 241.)

Urkundlich unter Unserer Höchsteigenhändigen Unterschrift und beigedrucktem Königlichen Insiegel.

Gegeben Berlin, den 5. Mai 1872.

(L. S.) **Wilhelm.**

Fürst v. Bismarck. Gr. v. Roon. Gr. v. Itzenplitz. v. Selchow. Gr. zu Eulenburg. Leonhardt. Camphausen. Falk.

---

so wie Verf. d. Minist. d. Inn. v. 6. Sept. 1854 (Minist.-Bl. d. inn. Verw. S. 192; Just.-Minist.-Bl. S. 358.) Die Gesetze sub. a., d. und e. werden nachstehend zum Abdruck gebracht:

Gesetz betreffend die Zertheilung von Grundstücken und die Gründung neuer Ansiedelungen. Vom 3. Januar 1845.

Wir ꝛc. ꝛc. verordnen zur Beseitigung der Uebelstände, welche aus der Zerstückelung von Grundstücken und aus der Gründung neuer Ansiedelungen ohne gleichzeitige Regulirung der Abgaben- und Kommunal-Verhältnisse entstehen, nach Anhörung unserer getreuen Stände, auf den Antrag unseres Staatsministeriums und nach vernommenem Gutachten Unseres Staatsraths, für die Provinzen Preußen, Brandenburg und Pommern, jedoch mit Ausschluß von Neuvorpommern, sowie für die Provinzen Schlesien, Posen und Sachsen, was folgt:

§ 1. Dem gegenwärtigen Gesetze sind alle Arten von Grundstücken unterworfen, mit Ausnahme der Gebäude, Bauplätze, Hofstellen und Gärten innerhalb einer Stadt oder Vorstadt.

§§ 2—5 sind aufgehoben.

§ 6. Jeder Erwerber eines Trennstücks (§ 2) ist verpflichtet, seinen Besitztitel berichtigen zu lassen. Wer dieser Verpflichtung nicht genügt, ist dazu von Amtswegen in dem durch die Ordre vom 6. Oktober 1833 (Gesetz-Sammlung de 1833 S. 124) vorgeschriebenen Wege anzuhalten.

Diese Bestimmung findet auch auf die Erwerber von Trennstücken in den im § 5 bezeichneten Fällen Anwendung.

Ausgenommen hiervon bleiben jedoch Fiskus, Kirchen, Pfarren, geistliche Stiftungen, Schulen und Armenanstalten, sowie diejenigen, welche in den Fällen des § 5 Nr. 5 Trennstücke erworben haben.

§ 7. Die Abschreibung der Trennstücke im Hypothekenbuche, sowie deren Uebertragung auf ein anderes Folium und die Berichtigung des Besitztitels für den Trennstücks-Erwerber, darf in allen Fällen erst dann geschehen, wenn zuvor:

1. die auf dem dismembrirten Grundstücke haftenden, oder in Rücksicht auf dessen Besitz zu entrichtenden Abgaben und Leistungen, welche die Natur öffentlicher Lasten haben, einschließlich der aus dem Gemeinde-, Kirchen-, Pfarr- oder Schulverbande entspringenden oder sonstigen Korporations- oder Societätslasten (§ 9 a. bis f.) definitiv oder interimistisch vertheilt (§§ 20 und 23) und die das Grundstück be-

treffenden und auf dessen Besitz sich gründenden Kommunal- und Societäts-Verhältnisse definitiv oder interimistisch regulirt sind;

2. der Vorschrift des § 91 Tit. 2 der Hypotheken-Ordnung genügt ist, wonach vom Hypothekenrichter wegen eines mit den eingetragenen Realberechtigten und Hypothekengläubigern zu vermittelnden Regulativs verhandelt werden muß.

§ 8. Die Regulirung der im § 7 zu 1 bezeichneten Verhältnisse liegt dem Landrathe und für die Feldmarken derjenigen Städte, welche keinem Kreise angehören, dem Magistrate ob, jedoch unbeschadet der in einzelnen Landestheilen den ständischen Behörden zustehenden Steuerregulirung.

Der Landrath ist befugt, die Regulirungs-Verhandlung der Ortsobrigkeit zu übertragen.

In Ansehung der Theilungen von Grundstücken, welche bei gutsherrlich-bäuerlichen Regulirungen, Gemeinheitstheilungen oder Ablösungen vorkommen, verbleibt die Regulirung der im § 7 zu 1 und 2 bezeichneten Verhältnisse den Auseinandersetzungs-Behörden nach Maaßgabe der darüber bestehenden Vorschriften.

§ 9. Bei Regulirung der im § 7 Nr. 1 bezeichneten Verhältnisse sind außer den Kontrahenten auch die sonst dabei Betheiligten mit ihren Erklärungen zu hören, insbesondere a) die Gutsherrschaft, sofern ihre Gerichtsbarkeit oder das Recht zur Polizeiverwaltung zusteht, b) die Kirche, c) die Pfarre, d) die Schule, e) die Gemeinde, f) die sonst dabei betheiligten, unter Aufsicht des Staats stehenden Institute oder Gesellschaften, z. B. Deichverbände.

Das hinsichtlich der Steuervertheilung obwaltende Interesse des Staats und ständischer Kassen ist von den das Regulirungsgeschäft leitenden Behörden von Amtswegen wahrzunehmen.

§ 10. Die von dem Landrathe oder in seinem Auftrage von der Ortsobrigkeit, ingleichen die von dem Magistrate (§ 8) aufgenommenen Regulirungs-Protokolle haben die Beweiskraft öffentlicher außerordentlicher Urkunden, sofern bei ihnen diejenige Form beobachtet worden, welche in dem § 129 Tit. 10 Thl. 1 der Allgemeinen Gerichtsordnung, in den §§ 68—74 des Anhanges zu derselben und in der Ordre vom 20. Juni 1816 (Ges.-Sammlung de 1816 S. 203) vorgeschrieben ist.

§ 11. Die Vertheilung der Grundsteuer erfolgt nach den darüber bestehenden Grundsätzen; durch Verabredungen der Parteien kann darin nichts geändert werden.

§ 12. Geld- und Naturalabgaben, sowie andere Leistungen, sind auf die einzelnen Theile des Grundstücks nach deren Ertragswerth oder Flächenraum verhältnißmäßig zu vertheilen. Die Vertheilung nach dem Ertragswerthe muß jedoch unbedingt eintreten, wenn bei einer Vertheilung nach dem Flächenraum die nachhaltige Leistung der Theilabgaben nicht genügend gesichert sein würde.

§ 13. Sollte bei einer Vertheilung von Hand- oder Spanndiensten oder anderen in Handlungen bestehenden Leistungen nach dem im § 12 bestimmten Verhältnisse die nachhaltige Erfüllung dieser Verpflichtungen nicht genügend gesichert sein, so müssen die Besitzer der einzelnen Theile des Grundstücks —

vorbehaltlich der unter ihnen zu treffenden Ausgleichung — jeder anderen als nothwendig sich ergebenden Vertheilungsart sich unterwerfen. In solchem Falle kann die ganze Verpflichtung selbst einem Theilstücke ausschließlich auferlegt werden.

Dies muß geschehen, wenn die Dienste oder Leistungen ihrer Natur nach untheilbar sind.

§ 14. Kann die nachhaltige Erfüllung der Verpflichtung zu Diensten oder anderen Leistungen (§ 13) weder durch eine Vertheilung auf die einzelnen Theilstücke, noch dadurch gesichert werden, daß die Verpflichtung einem der Theilstücke ausschließlich auferlegt wird, so muß die Verpflichtung in Dienste oder Leistungen anderer Art, oder in eine Geldabgabe verwandelt und deren Vertheilung nach der Vorschrift des § 12 bewirkt werden.

Was nach diesen Bestimmungen von den Besitzern der einzelnen Theilstücke geleistet werden muß, ist zur Beschaffung der wegfallenden Dienste oder Leistungen zu verwenden. Sind die Dienste oder Leistungen nur dann zu beschaffen, wenn sie von den übrigen gemeinsam Verpflichteten übernommen werden, so können diese hierzu gegen Ueberweisung des von den Besitzern der Theilstücke zu leistenden Ersatzes angehalten werden.

§ 15. Sollte in dem am Schlusse des § 14 erwähnten Falle die Theilung von Grundstücken auf den Zustand der Gesammtheit der Pflichtigen einen solchen Einfluß äußern, daß das bisherige Leistungsverhältniß ohne Beeinträchtigung der wirthschaftlichen Verhältnisse der Pflichtigen nicht fortbestehen kann, so ist alsdann die Art und Weise neu zu ordnen, wie die Dienste künftig zu leisten oder statt derselben Geldabgaben einzuführen sind.

§ 16. Wird ein Grundstück getheilt, mit dessen Besitz die Verwaltung der Schulzen- oder Dorfrichter-Amtes verbunden ist, so ist nach den Umständen zu ermessen, ob die Verwaltung dieses Amtes mit dem Besitz eines der Theile des Grundstücks verbunden bleiben kann.

Ist dies nicht zulässig, so muß ein auskömmliches Schulzengehalt in Grundstücken oder in Geld festgesetzt und der Geldbeitrag nach Vorschrift des § 12 vertheilt und für die hypothekarische Sicherstellung gesorgt werden.

§ 17. Abgaben und Leistungen, welche nach der Ortsverfassung von dem Besitzer eines jeden Grundstücks, ohne Rücksicht auf die Größe und Art desselben, zu tragen sind, hat jeder Erwerber eines Theilstücks zu übernehmen.

§ 18. Verabredungen der Betheiligten über die Regulirung der in den §§ 12—17 erwähnten öffentlichen Abgaben, Leistungen und Verhältnisse können von der Behörde bestätigt werden, insofern solche der Verfassung nicht entgegen sind und die nachhaltige Entrichtung gesichert ist.

§ 19. Die Behörde entwirft, nachdem sie sich über die Sachlage vollständig unterrichtet hat, einen Plan zur Regulirung der im § 7 Nr. 1 bezeichneten Verhältnisse.

Ueber diesen Plan sind sämmtliche Betheiligte mit ihrer Erklärung zu hören. In Ansehung derjenigen, welche sich auf die Mittheilung des Planes binnen einer Frist von längsten vier Wochen nicht erklären, wird angenommen, daß sie gegen den Plan nichts einzuwenden haben.

Der Regulirungsplan ist demnächst mittelst gutachtlichen Berichts des Landraths oder Magistrats der Regierung zur Bestätigung einzureichen.

§ 20. Ergeben sich bei der Regulirung Streitigkeiten über die öffentlichen Abgaben und Leistungen oder über die Gemeinde- und Korporationsverhältnisse, so sind solche, wenn sie zur Erörterung im Rechtswege geeignet sind, zur Entscheidung der Gerichte zu verweisen; eignen sich aber dieselben zur Feststellung im Verwaltungswege, so entscheidet darüber die Regierung. Diese ist in beiden Fällen befugt, ein sofort vollstreckbares Interimistikum festzusetzen, gegen welches ein Rekurs nicht stattfindet.

§ 21. Die Regierung ist ermächtigt, in den zu ihrer Kompetenz gehörenden Streitigkeiten, wenn sie es nach den Umständen für angemessen erachtet, ein schiedsrichterliches Verfahren nach Maßgabe der Vorschriften der Verordnung vom 30. Juni 1834 §§ 31—34 und der Instruktion vom 12. Oktober 1835 eintreten zu lassen.

§ 22. Gegen die definitive Entscheidung der Regierung und gegen den von derselben bestätigten Vertheilungsplan ist ein Rekurs an das Ministerium des Innern zuläſsig; dieser muß jedoch binnen sechs Wochen und von Seiten des Fiskus, sowie der demselben durch Artikel 13. der Deklaration vom 6. April 1839 (Gesetz-Samml. de 1839 S. 126.) gleichgestellten Personen, binnen zwölf Wochen, von dem Tage nach Zustellung der Entscheidung oder des Vertheilungsplans an gerechnet, eingelegt werden.

Die erste Entscheidung oder der Vertheilungsplan kann, des eingewandten Rekurses ungeachtet, einstweilen in Vollzug gesetzt werden.

§ 23. Der von der Regierung bestätigte oder durch Rekursentscheidung des Ministeriums des Innern festgesetzte Regulirungsplan hat die Wirkung einer gerichtlich bestätigten und vollstreckbaren Urkunde.

§ 24. Erst nach erfolgter definitiver (§ 23) oder interimistischer (§ 20) Regulirung ist der Erwerber eines Trennstücks befugt, die mit demselben verbundenen ständischen, Gemeinde- und anderen Korporationsrechte auszuüben. So lange eine solche Regulirung nicht erfolgt ist, bleiben alle Theilstücke für sämmtliche Abgaben und Leistungen solidarisch verhaftet, welche dem ganzen Grundstück oblagen, oder in Rücksicht auf dessen Besitz entrichtet werden mußten.

§ 25. (II. Gründung neuer Ansiedelungen.) Wenn:

1) auf einem unbewohnten Grundstück, welches nicht zu einem anderen bereits bewohnten Grundstück gehört, Wohngebäude errichtet werden sollen, oder
2) ein solches Grundstück, auf dem sich bereits Wohngebäude befinden, vom Hauptgute abgetrennt und nicht einem anderen schon bewohnten Grundstücke zugeschlagen wird,

so müssen nach Anhörung der Betheiligten (§ 9) auch diejenigen Verhältnisse (§ 7. Nr. 1.) festgestellt werden, welche aus der Gründung einer neuen Ansiedelung in Beziehung auf die Gerichts- und Polizeiobrigkeit, den Gemeinde-, Kirchen- und Schulverband oder andere dergleichen Verbände entspringen.

In dem zu 1. gedachten Falle muß diese Regulirung der Aushändigung

des Baukonsenses, in dem Falle zu 2. der Abschreibung des Trennstücks und der Berichtigung des Besitztitels für den Erwerber vorausgehen.

§ 26. Für diese Regulirung (§ 25) sind außer den in den §§ 8—24 enthaltenen Vorschriften noch folgende Bestimmungen maßgebend:

1) die Besitzer und Bewohner der Ansiedlung haben in Beziehung auf den Gerichts-, Polizei-, Kirchen-, Pfarr-, Schul- und Gemeindeverband, welchem sie angehören, oder nach den Gesetzen zu überweisen sind, alle diejenigen Abgaben und Leistungen zu übernehmen, welche nach der Verfassung oder Ortsobservanz solchen Mitgliedern der Gemeinde obliegen, denen sie nach Maßgabe ihrer Besitz- und sonstigen Verhältnisse beizuzählen sind;
2) die neuen Ansiedler müssen, wenn durch ihren Hinzutritt dem Gemeinde-, Kirchen-, Schul- oder sonstigen Verbande besondere Unkosten oder Lasten entstehen, auch diese tragen.

§ 27. Die Gründung einer neuen Ansiedlung (§ 25 Nr. 1) innerhalb einer städtischen oder ländlichen Feldmark kann untersagt werden, wenn davon Gefahr für das Gemeinwesen zu besorgen und die polizeiliche Beaufsichtigung mit ungewöhnlichen Schwierigkeiten verbunden ist. Dies ist besonders in dem Falle anzunehmen, wenn die neue Ansiedlung von andern bewohnten Orten erheblich entfernt, oder sonst unpassend belegen ist, und zugleich ihrem Besitzer die Mittel nicht gewährt, sich davon als Ackerwirth, als Gärtner oder vermittelst eines mit dem Grundstücke zu verbindenden Gewerbbetriebes, z. B. durch Anlage eines Mühlenwerks, einer Fabrik oder eines Holzplatzes, selbstständig zu ernähren.

Insonderheit ist notorisch unvermögenden oder bescholtenen Personen in solchem Falle die Ansiedlung in der Regel zu versagen.

§ 28. In den Fällen des § 27 hat die Behörde zu erwägen, ob durch die neue Ansiedlung die benachbarten Gemeinden, Forst- und Gutsbesitzer benachtheiligt werden können. In diesem Falle sind dieselben vor Gestattung der Ansiedlung mit ihrer Erklärung zu hören.

§ 29. Ueber die Gestattung oder Versagung der neuen Ansiedlung hat auch in dem Fall, wenn von der Ortsobrigkeit, der Gemeinde oder den Nachbarn derselben widersprochen wird, der Landrath oder der Magistrat (§ 8) zu entscheiden. Gegen diese Entscheidung steht dem Betheiligten innerhalb einer zehntägigen Frist der Rekurs an die Regierung, und zwar mit suspensiver Wirkung offen. Eine weitere Berufung findet dagegen nicht statt.

§ 30. Wer ohne solche Genehmigung (§ 29) eine neue Ansiedlung (§ 25 Nr. 1) gründet, kann von der Behörde zur Wegschaffung derselben angehalten werden.

§ 31. Wer eine Kolonie auf seinem Grundstücke anlegen und dasselbe zu diesem Zweck zerstückeln will, hat vor der Ausführung einen Plan dem Landrath vorzulegen und darin nachzuweisen, in welcher Weise die Gemeinde-, Kirchen- und Schulverhältnisse der neuen Ortschaft, sowie deren Verhältnisse zur Gerichts- und Polizeiverwaltung angemessen geordnet und sichergestellt werden sollen.

§ 32. Der Landrath hat diesen Plan (§ 31) mit seinem Gutachten der Regierung zur Genehmigung einzureichen.

Sollen der neuen Ortschaft Korporationsrechte verliehen werden, so ist hierzu die landesherrliche Genehmigung erforderlich.

§ 33. (III. Kosten.) Alle Verhandlungen der Polizei- und Verwaltungsbehörden in Parzellirungs- und Ansiedlungssachen, einschließlich der Verhandlungen der vom Landrath mit der Regulirung beauftragten Ortsobrigkeit, sind, ohne Unterschied des Gegenstandes, stempel- und gebührenfrei. Wegen der Diäten und Reisekosten der bei den Verhandlungen zugezogenen Sachverständigen oder anderen Beamten, zu deren Beruf das Geschäft nicht schon gehört (§ 8) kommen die §§ 2 und 3 des Kostenregulativs vom 25. April 1836 (Ges.-Samml. de 1836. Seite 181) zur Anwendung.

Gesetz wegen Abänderung einiger Bestimmungen des Gesetzes vom 3. Januar 1845, betreffend die Zertheilung von Grundstücken und die Gründung neuer Ansiedlungen. Vom 24. Februar 1850.

Wir Friedrich Wilhelm 2c. 2c. verordnen, mit Zustimmung beider Kammern, für diejenigen Landestheile, in welchen das Gesetz vom 3. Januar 1845, betreffend die Zertheilung von Grundstücken und die Gründung neuer Ansiedelungen, Gesetzeskraft hat, was folgt:

§ 1. Die §§ 2—5 einschließlich des Gesetzes vom 3. Januar 1845, betreffend die Zertheilung von Grundstücken und die Gründung neuer Ansiedelungen (Ges.-Sammlung 1845 S. 25), sowie die Deklaration vom 7. August 1846, betreffend die Anwendung des § 2 dieses Gesetzes (Ges-Samml. 1846 S. 395) werden hiermit aufgehoben.

Veräußerungs-Verträge jeder Art, durch welche Grundstücke zertheilt, von einem Grundstücke einzelne Theile abgezweigt, oder Grundstücke, welche Zubehör eines andern Grundstücks sind, von diesem abgetrennt werden sollen, müssen von dem Gerichte, vor welchem sie abgeschlossen oder ihrem Inhalte oder der Unterschrift nach anerkannt worden sind, unmittelbar nach ihrer Aufnahme demjenigen Gerichte zugesendet werden, welches das Hypothekenbuch der betreffenden Grundstücke zu führen hat, sofern dieses Gericht von dem ersteren verschieden ist. Dieselbe Verpflichtung wird, in Erweiterung der Vorschrift des § 31 der Verordnung vom 2. Januar 1849 (Gesetz-Sammlung 1849 S. 10), den Notaren auferlegt.

§ 2. Die Abschreibung der Trennstücke im Hypothekenbuche, deren Uebertragung auf ein anderes Folium, die Aushändigung des Baukonsenses zu neuen Ansiedelungen, sofern den Vorschriften der §§ 27 und 28 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 genügt ist, sowie die Berichtigung des Besitztitels für den Trennstücks-Erwerber sind von der im § 7 Nr. 1 und in den §§ 25 und 26 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 gedachten Regierung ferner nicht abhängig.

§ 3. Alle im § 1 des gegenwärtigen Gesetzes bezeichneten Verträge sind von dem Gerichte, welches das Hypothekenbuch des zertheilten Grundstücks zu führen hat, sofort, nachdem sie zu seiner Kenntniß gelangt sind, in

beglaubigter Abschrift demjenigen Landrathe oder Magistrate zuzufertigen, welchem nach § 8 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 die im § 7 Nr. 1 und in den §§ 25 und 26 desselben vorgeschriebenen Regulirung obliegt. Nach dem Empfange dieser Abschrift hat sich der Landrath oder Magistrat der Regierung sogleich von Amtswegen zu unterziehen.

§ 4. Die im § 20 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 den Regierungen beigelegte Befugniß, in Fällen, in welchen Streitigkeiten bei der Regulirung entstehen, ein sofort vollstreckbares Interimistikum festzusetzen, wird auf alle Fälle ausgedehnt, in welchen die Regierung es für angemessen erachtet, die definitive Regulirung aufzuschieben.

Gesetz vom 24. Mai 1853, zur Ergänzung des Gesetzes, betreffend die Zerstückelung von Grundstücken, und die Gründung neuer Ansiedelungen, vom 3. Januar 1845.

Wir ꝛc. ꝛc. verordnen, unter Zustimmung der Kammern, für die Provinzen Preußen, Brandenburg und Pommern, jedoch mit Ausschluß von Neuvorpommern, so wie für die Provinzeu Schlesien, Posen und Sachsen, was folgt:

§ 1. Dem gegenwärtigen Gesetze sind alle Arten von Grundstücken unterworfen, mit Ausnahme der Gebäude, Bauplätze, Hofstellen und Gärten innerhalb einer Stadt oder Vorstadt.

§§ 2, 3, 4 aufgehoben.

§ 5. Die Bestimmungen der §§ 2—4 finden keine Anwendung:

1) bei Grundstücken, welche sich im landesherrlichen oder fiskalischen Besitze oder unter unmittelbarer Verwaltung der Staatsbehörden, ingleichen bei solchen Grundstücken, welche sich im Besitze einer Kirche, Pfarre, oder einer andern geistlichen Stiftung, sowie einer Schule oder Armenanstalt befinden:
2) bei den außerhalb einer Stadt oder Vorstadt (§ 1), auf der städtischen Feldmark gelegenen Grundstücken;
3) bei Theilung von Grundstücken zwischen Miterben oder solchen Miteigenthümern, deren Gemeinschaft sich nicht auf Vertrag gründet;
4) bei Ueberlassung einzelner Theile von Grundstücken seitens der Eltern an ihre Kinder oder weitere Abkömmlinge:
5) bei Grundstücken, welche einer Expropriation, zum Zweck der Anlage von Chausseen, Eisenbahnen, Kanälen u. s. w. unterworfen sind, ohne Unterschied, ob die Veräußerung selbst durch Expropriation oder durch freien Vertrag bewirkt wird;
6) bei Theilungen von Grundstücken, welche durch eine gutsherrlich-bäuerliche Regulirung, eine Ablösung von Diensten, Natural- und Geldleistungen, oder eine Gemeinheitstheilung veranlaßt werden oder bei Gelegenheit solcher Geschäfte (§ 8 der Verordn. v. 30. Juni 1834) vorkommen.

§ 6. Insofern eine Zertheilung von Grundstücken, eine Abzweigung einzelner Theile desselben oder eine Abtrennung von Grundstücken, die Zubehör anderer sind, im Wege des öffentlichen Ausgebots und der meistbietenden Versteigerung stattfinden soll, darf sie nicht eher vorgenommen wer-

den, als bis den Vorschriften des § 7 Nr. 1 oder § 20 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 und § 4 des Gesetzes vom 24. Februar 1850 wegen definitiver oder interimistischer Regulirung und Vertheilung der öffentlichen, Societäts- und Gemeindelasten auf die zu veräußernden Trennstücke genügt ist.

Der dort angeordnete Regulirungsplan muß vor dem Beginn des Ausgebots- und Versteigerungs-Verfahrens vorgelesen und später sich einfindenden Kauflustigen vor der Zulassung zu einem Gebot noch besonders bekannt gemacht werden.

§ 7. Auch müssen bei einem solchen Ausgebots- und Versteigerungsgeschäft (§ 6) vor dem Zuschlage oder Vertragsabschlusse stets Bestimmungen über die Ablösung, Vertheilung oder Uebernahme der auf den Grundstücken haftenden Reallasten und Renten in Gemäßheit des § 93 des Gesetzes wegen Ablösung der Reallasten und Regulirung der gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnisse vom 2. März 1850, desgleichen wegen etwaniger Hypothekenschulden getroffen werden.

§ 8. Bei diesen Ausgebots- und Versteigerungs-Verhandlungen (§ 6) ist jedesmal ein Richter zuzuziehen, und dieser von Amtswegen verpflichtet, für die Befolgung der im § 6. Absatz 2 und im § 7 angeordneten Bestimmungen zu sorgen.

§ 9. Wenn die vorstehenden Bestimmungen der §§ 6, 7 und 8 nicht befolgt worden, so ist jeder Veräußerer mit einer Geldbuße bis zweihundert Thaler zu bestrafen. Auch hat die Ortsbehörde die Versteigerung zu verbieten, sobald der Vorschrift des § 8 wegen Zuziehung eines Richters nicht genügt ist.

§ 10. Der § 31 der Verordn. v. 2. Januar 1849. (G.-S. pro 1849. S. 10) wird aufgehoben.

§ 11. Unbeschadet der Befugniß der zuständigen Behörden, die Gründung einer neuen Ansiedelung innerhalb einer städtischen oder ländlichen Feldmark aus den im § 27 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 angegebenen Ursachen zu untersagen, darf die Gründung einer solchen Ansiedelung in dem Falle nicht gestattet werden, wenn die Ortsobrigkeit oder Gemeinde derselben widerspricht, und in diesem Falle der Antragende nicht nachweisen kann, daß er hinlängliches Vermögen, sowohl zur Ausführung des Baues als zur Einrichtung der Wirthschaft besitzt.

Besteht das Vermögen des Antragenden nicht in Grundstücken oder sicheren Hypotheken-Kapitalien, so ist der Nachweis darüber durch die Bescheinigung oder Versicherung zweier achtbarer und zuverlässiger Gemeindemitglieder zu führen.

Bei der Beurtheilung der Zulänglichkeit des Vermögens ist insonderheit auch die Höhe des Kaufgelder-Rückstandes und der auf das Grundstück übernommenen beständigen Leistungen zu berücksichtigen.

§ 12. Bei neuen Ansiedelungen muß die nach Vorschrift der §§ 25 und 26 des Gesetzes vom 3. Januar 1845 zu bewirkende Regulirung der Aushändigung des Baukonsenses vorhergehen.

Die entgegenstehende Vorschrift in § 2 des Gesetzes vom 24. Februar 1850 wird hierdurch aufgehoben.

§ 13. Wer mit Gründung einer neuen Ansiedelung beginnt, ohne vorher den Baukonsens erhalten zu haben, ist mit einer Geldbuße bis zu zwanzig Thalern zu bestrafen; auch hat die Ortsbehörde die Weiterführung der Ansiedelung zu verhindern.

§ 14. Die Schlußbestimmung des § 29 des Gesetzes vom 3. Januar 1845, wonach gegen die Entscheidung der Regierung über die Gestattung oder Versagung einer neuen Ansiedelung eine weitere Berufung nicht stattfindet, wird hiermit aufgehoben. Es kann gegen eine solche Entscheidung der Regierung fortan eine Beschwerde bei Unserem Minister des Innern angebracht werden.

IV.

Gesetz,

betreffend

die Stempelabgaben von gewissen, bei dem Grundbuchamte anzubringenden Anträgen.

Vom 5. Mai 1872.

Gesetz,

betreffend

die Stempelabgaben von gewissen, bei dem Grundbuchamte anzubringenden Anträgen. Vom 5. Mai 1872.

(Ges.=Samml. S. 509—512.)

und

die Anweisung des Justiz=Ministers und Finanz=Ministers vom 19. September 1872.[1])

Wir Wilhelm, von Gottes Gnaden König von Preußen ꝛc. verordnen für die Landestheile, in welchen das Gesetz über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke,

---

[1]) **a.** „Im Anschluß an die in den Landtags=Sessionen von 1868/69 und von 1869/70 vorgelegten Entwürfe eines Gesetzes über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke hat jedesmal die Vorlegung des Entwurfes eines Gesetzes, betreffend die Stempelabgaben von gewissen bei der Hypothekenbehörde anzubringenden Anträgen stattgefunden. Nur in der Session von 1869/70 ist es zu einer Durchberathung dieses Entwurfes im Hause der Abgeordneten gekommen; die betreffende Kommission hat unter dem 14. Januar 1870 über denselben berichtet (Druckſ. Nr. 252) und das Haus der Abgeordneten hat ihm mit den von der Kommission vorgeschlagenen nicht wesentlichen Modifikationen in der Sitzung vom 1. Februar 1870 die verfassungsmäßige Zustimmung ertheilt. Da die Berathung im Herrenhause jedoch unterblieben und die ganze Angelegenheit nicht zum Abschluß gediehen ist, so muß sich wiederum jetzt der erneuerten Vorlegung des auf den Eigenthumserwerb bezüglichen Gesetz=Entwurfes die Vorlage des Entwurfes eines Gesetzes wegen der Stempelabgaben von gewissen, bei dem Grundbuchamte anzubringenden, Anträgen anschließen. Insoweit derselbe von dem in der Session von 1869/70 eingebrachten, von dem Abgeordnetenhause angenommenen Entwurfe abweicht, sind die Aenderungen durch die hinsichtlich des Geltungsbereiches und des Inhalts des Gesetzes über den Eigenthumserwerb ꝛc. beabsichtigten Aenderungen bedingt.“ (Motive.)

Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten vom 5. Mai 1872. Geltung hat, unter Zustimmung beider Häuser des Landtages, was folgt:

§. 1.

Die im Falle der freiwilligen Veräußerung von inländischen Grundstücken, verliehenen Bergwerken, unbeweglichen Bergwerksantheilen oder selbstständigen Gerechtigkeiten erfolgende Auflassungserklärung unterliegt einer Stempelabgabe von einem Prozent des Werthes des veräußerten Gegenstandes.[2])

---

b. Die Anweisung vom 19. September 1872 ist in der amtlichen Ausgabe des Kosten-Tarifs (Anm. 1. S. 363) und im Reichsanzeiger (Nr. 230) veröffentlicht. Dieselbe ist in der Anmerkung 15 abgedruckt. In Beziehung auf die unter Nr. 8 der Anweisung vorbehaltenen besonderen Vorschriften hat der Finanz-Minister die Provinzial-Steuer-Direktionen darauf aufmerksam gemacht, daß es auf die Ermittelung des wirklichen gemeinen Werthes des veräußerten Gegenstandes unter Berücksichtigung der im § 4 des Gesetzes vom 5. Mai d. J. enthaltenen besonderen Bestimmung ankommt. Als Anhaltspunkte für die Ermittelung des Werthes werden früher für den verkauften Gegenstand wirklich erzielte Kaufpreise, vorliegende Schätzungen behufs der Feuerversicherung &c. Pacht- oder Miethzinse dienen können, wobei jedoch stets auf eine inzwischen etwa eingetretene allgemeine Preissteigerung Rücksicht zu nehmen sei. Ebenso werden für ähnliche Grundstücke wirklich erzielte Kaufpreise oder davon bezogene Nutzungen bei der Werthschätzung in Betracht zu ziehen sein. Dabei werde es nach Umständen sich empfehlen, über Verhältnisse dieser Art mit den Beamten der Grund- und Gebäudesteuer-Fortschreibung (Kataster-Kontroleur) in Einvernehmen zu treten. Wo jedoch solche Momente nicht vorliegen, oder aus irgend welchen Gründen daraus auf den gemeinen wirklichen Werth nicht geschlossen werden könne, wie dieses z. B. bei Schätzungen mit Anwendung besonderer Abschätzungsprinzipien (zum Zwecke der Feuerversicherung oder zur Erlangung eines Darlehns aus einem Kredit-Institute) der Fall sein könne, — sei die Ermittelung des wirklichen Werthes durch zuverlässige Sachverständige herbeizuführen.

Nach Maßgabe der Ermittelung haben die Behörden den zu entrichtenden Werthstempel festzusetzen und dem Grundbuchamte neben Mittheilung der durch die amtliche Werthsermittelung entstandenen Kosten (§ 3 des Gesetzes) behufs Einziehung von dem Steuerpflichtigen zur Kenntniß zu bringen. Daneben ist in den geeigneten Fällen nach Maßgabe des § 4 des Gesetzes das Verfahren wegen Stempelsteuer-Defraudation einzuleiten.

c. Vergl. die Tabelle S. 388.

[2]) **a.** „Die Bestimmungen über die Auflassung (§§ 1, 2 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb &c.) sind geeignet, die Entrichtung der Stempel-Abgaben von Kauf- und Tauschverträgen über inländische Grundstücke und selbstständige Gerechtigkeiten und von Verträgen, wodurch Grundstücke an Zahlungsstatt gegeben werden, sowie von Vergleichen, mittelst deren das Eigen-

thum an Grundstücken als Gegenleistung für streitige Ansprüche abgetreten wird (Allerh. Kab.-Ordre vom 16. Januar 1840 G.-S. S. 18), in dem größten Theile der Monarchie in Frage zu stellen, und machen eine Ergänzung der bezüglichen Vorschriften der Stempelgesetze zur unabweisbaren Nothwendigkeit.

Der Stempelsteuer von 1 Prozent des Werthes unterliegen jetzt nur die Urkunden über die eben bezeichneten Verträge. Die Gewähr für Entrichtung der Abgabe liegt darin, daß diese Verträge in dem größten Theile der Monarchie vor Gericht oder Notar errichtet oder beglaubigt und der Hypothekenbehörde vorgelegt werden müssen, wenn eine Berichtigung des Besitztitels für den Erwerber stattfinden soll. Nach den angeführten Bestimmungen wird keines von Beiden fortan mehr erforderlich sein. Der Eigenthumsübergang erfolgt durch die Eintragung des Erwerbers, wenn nur der Wille des Veräußerers und Erwerbers, das Eigenthum von Ersterem auf Letzteren zu übertragen, erklärt ist. Eine solche Erklärung, bei welcher nicht einmal eine Bezeichnung des zum Grunde liegenden Rechtsgeschäfts erforderlich ist, unterliegt nach den bestehenden Vorschriften keinem Werthstempel. Ob und wie das Veräußerungsgeschäft selbst — (der Kaufvertrag 2c.) beurkundet wird, und ob die etwa vorhandene Urkunde hierüber zur Kenntniß der Hypothekenbehörde gelangt, hängt von der Entschließung der Kontrahenten oder von mehr oder minder zufälligen Umständen ab.

Nach § 46 des gleichzeitig vorgelegten Entwurfes einer Grundbuch-Ordnung darf das Grundbuchamt die Offenlegung des Rechtsgeschäfts, auf Grund dessen die Auflassung erfolgen soll, nicht zum Gegenstande der ihm in anderen Beziehungen obliegenden Prüfung machen. Nach § 10 des Gesetz-Entwurfes über den Eigenthumserwerb ist die schriftliche Form für den Abschluß des Veräußerungsgeschäftes selbst nicht mehr erforderlich; denn die etwaigen Mängel der Form dieses Geschäftes werden durch die Auflassung geheilt.

Das Verhältniß zwischen der Eigenthums-Uebertragung und der Beurkundung des Veräußerungsgeschäftes kann sich hiernach in sehr verschiedener Weise gestalten. Eine Urkunde über das Veräußerungsgeschäft braucht überhaupt nicht, oder doch nicht in stempelpflichtiger Form errichtet zu werden. Ein stempelfreier Briefwechsel genügt, um zwischen den Kontrahenten das Geschäft abzuschließen, während das Eigenthum Dritten gegenüber unanfechtbar durch die Eintragung im Hypothekenbuche übertragen wird. Kommt es aber auch zur Beurkundung des Veräußerungsgeschäftes in stempelpflichtiger Form, so kann diese vor oder nach der Uebertragung des Eigenthums ohne Theilnahme oder Kenntniß der Behörde durch Privaturkunde vorgenommen werden, und jede wirksame Kontrole der Stempelverwendung fällt weg. Das Streben, die Stempelsteuer von 1 Prozent zu umgehen, welches schon bisher in zahlreichen Fällen wahrgenommen ist, würde künftig kaum noch auf eine Schranke außerhalb der Entschließung der Stempelpflichtigen selbst stoßen. Es erscheint deshalb nothwendig, den Werthstempel auf den Vorgang der Eigenthums-Uebertragung zu legen, und zwar speziell auf die hierfür entscheidende Auflassungserklärung, in welcher die den Eigenthums-Uebergang bedingenden Verhandlungen der Kontrahenten ihren Abschluß finden.

§. 2.

Die Auflassungserklärung ist jedoch dem Werthstempel (§. 1.) nicht unterworfen, wenn mit derselben oder innerhalb der gleichzeitig nachzusuchenden, von dem Grundbuchamte zu bestimmenden Frist die das Veräußerungsgeschäft enthaltende, in an sich stempelpflichtiger Form ausgestellte Urkunde in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift dem Grundbuchamte vorgelegt wird.[3])

Die Auflassungserklärung ist zwar nach § 2 des Entwurfes eines Gesetzes über den Eigenthumserwerb zc. mündlich vor dem Grundbuchamte abzugeben; sie wird aber von dem Richter aufgenommen. Es findet also eine schriftliche Aufzeichnung derselben vor dem Grundbuchamte statt und diese stellt die dem Werthstempel unterworfene Urkunde dar." (Motive.)

b. In der Kommission des Hauses der Abgeordneten erklärte der Regierungskommissar auf Befragen, „daß die Stempelabgabe von 1 Prozent sich lediglich auf den Werth der betreffenden Immobilien, nicht auf das etwa mit veräußerte Inventar beziehe, daß letzteres überhaupt nicht mit einem Stempel belegt werde, falls es nicht durch schriftlichen Vertrag veräußert sei, daß endlich über eine Ermäßigung des Immobiliarstempels auf 1/2 Prozent eine Erklärung zur Zeit nicht abgegeben werden könne."

c. In der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 wurde beantragt, die Stempelpflichtigkeit der Auflassung auf den Fall, daß dieselbe den Betrag von 50 Thalern erreiche, einzuschränken und zwar mit Rücksicht auf § 3a. des Gesetzes vom 7. März 1822 und zur Beseitigung aller, insbesondere auch aus § 2 des die Wechselsteuer betreffenden Bundesgesetzes vom 10. Juni 1869 (Bundesgesetzblatt S. 193) etwa zu entnehmenden Zweifel. Der entsprechende Antrag wurde jedoch zurückgezogen, nachdem Seitens des Regierungs-Kommissars bemerkt worden, daß der § 15 die entsprechende Bestimmung des Stempelgesetzes vom 7. März 1822 und zugleich alle anderen Befreiungsgründe unzweideutig aufrecht erhalte und das Herausgreifen des einen nur Zweifel hinsichtlich der anderen hervorrufen könne. (Bericht S. 5.)

d. Was die Frage anbelangt, ob der Werthstempel auch zu entrichten sei, wenn die beantragte Eintragung thatsächlich nur die Rektifikation einer falschen oder irrthümlichen Eintragung enthalte, somit von einem neuen Eigenthümer nicht die Rede sein könne (vergl. Anmerkung 32 S. 33); so ist es — nach der Erklärung des Regierungs-Kommissars in der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870. Bericht S. 6 — Sache der Betheiligten, das vorliegende Rechtsgeschäft schriftlich zu fixiren und nachzuweisen, und auf Grund des so festgestellten Herganges unter Anwendung des § 2 dieses Gesetzes lediglich die durch die thatsächlichen Verhältnisse bedingten Stempel zu entrichten.

[3]) **a.** „Die Urkunde über das Veräußerungsgeschäft unterliegt nach den bisherigen Vorschriften nicht in allen Fällen dem Werthstempel von einem Prozent. Es bestehen besondere Vorschriften über die Versteuerung der Kauf- und Tauschverhandlungen, zwischen Theilnehmern an einer Erbschaft, über lästige Verträge, wodurch Immobilien von Ascendenten auf Descendenten übertragen werden, über Schenkungen an Descendenten oder Ascendenten,

über die objektive Befreiung gewisser Geschäfte von der Stempelsteuer u. s. w. In diesen Fällen bleibt es den Kontrahenten überlassen, die Urkunde über das Rechtsgeschäft, auf Grund dessen die Auflassung erfolgt, dem Grundbuchamte vorzulegen, und es bewendet alsdann bei der Anwendung der bestehenden Vorschriften wegen Versteuerung (oder Stempelfreiheit) der Urkunde über das Veräußerungsgeschäft; die Auflassungserklärung bleibt vom Werthstempel frei. Allerdings kann die Anordnung im § 1 bei Schenkungen von Immobilien, welche einem höheren als dem Werthstempel von 1 Prozent (bis zu 8 Prozent) unterworfen sind, zur Benachtheiligung der Staatskasse führen, insofern der Beschenkte die Schenkungs-Urkunde zurückhalten und sich der Erhebung des Werthstempels von dem Eintragungsantrage unterwerfen kann, um den höheren Schenkungsstempel zu ersparen.

Indessen bleibt dann eben auch die Schenkungsurkunde selbst unversteuert, und jeder Produzent derselben für den vollen Schenkungsstempel verhaftet, abgesehen von der den Theilnehmern an der Beurkundung drohenden Strafe für Defraudation des Schenkungsstempels. Wichtiger ist die Möglichkeit, daß die Urkunde über ein von der Stempelsteuer ganz oder theilweise befreites fingirtes Veräußerungsgeschäft vorgelegt werden kann, um die Stempelfreiheit des Eintragungsantrages zu erreichen, indem demnächst oder gleichzeitig das wirkliche stempelpflichtige Veräußerungsgeschäft unter Beseitigung jener fingirten Urkunde bekundet wird.

Geschieht letzteres in einer stempelpflichtigen Form, so verhält es sich damit, wie vorhin wegen der Schenkungsurkunde bemerkt ist. Die Urkunde über das wirkliche Veräußerungsgeschäft bleibt wie bisher stempelpflichtig und es treten alle Folgen der Steuer-Defraudation ein, falls die Nichtversteuerung derselben entdeckt wird. Einige Gewähr gegen einen Mißbrauch der bezeichneten Art möchte auch in den Strafgesetzen liegen, da eine absichtliche Täuschung der Behörde über den Abschluß eines fingirten Geschäftes in der gewinnsüchtigen Absicht, die Stempelsteuer vom Eintragungsantrage zu hinterziehen, nach Umständen nicht blos als Stempelsteuer-Hinterziehung zu bestrafen, sondern unter die Fälle des strafbaren Betruges zu rechnen sein würde. Darüber kann kein Zweifel sein, daß die Auflassungserklärung nur dann stempelfrei bleiben darf, wenn das Veräußerungsgeschäft in einer an sich der Stempelsteuer unterworfenen Form beurkundet ist. Auf Briefe und andere an sich stempelfreie Schriften oder auf mündliche Vereinbarungen über das Veräußerungsgeschäft läßt sich der Anspruch auf Befreiung der Auflassungserklärung nicht gründen.

Der in dem früheren Entwurfe als § 3 aufgenommenen Bestimmung wegen der solidarischen Haftung des Veräußeres und des Erwerbers für die Stempelabgabe bedarf es nicht mehr. Dieselbe war nur deshalb erforderlich, weil jener Entwurf nach damaliger Lage des Gesetzentwurfes über den Eigenthumserwerb den einseitig ausgestellten Eintragungsantrag als den eigentlich stempelflichtigen Akt behandeln und deshalb ausdrückliche Vorsorge dafür treffen mußte, daß beiden Kontrahenten die solidarische Verpflichtung zur Versteuerung desselben obliege. Gegenwärtig wird die Auflassungserklärung, an welcher beide Kontrahenten Theil nehmen, als das Objekt der Besteuerung

§. 3.

Den Werth, nach welchem die Stempelabgabe von der Auflassungserklärung zu bemessen ist, anzugeben, sind der Veräußerer und der einzutragende Erwerber verbunden.

Wer auf Aufforderung des Grundbuchamtes oder der Steuerbehörde der Verpflichtung zur Angabe des Werthes nicht genügt, hat die durch amtliche Ermittelung desselben entstehenden Kosten zu tragen.[4])

§. 4.

In keinem Falle darf ein geringerer Werth angegeben werden, als der nach den Vorschriften des Stempelgesetzes über die Versteuerung der Kaufverträge berechnete Betrag der von dem Erwerber übernommenen Lasten und Leistungen, mit Einschluß des Preises und unter Zurechnung der vorbehaltenen Nutzungen.

Die Angabe eines geringeren Werthes wird als Stempelsteuer-Defraudation nach Maßgabe des hinterzogenen Steuerbetrages geahndet.[5])

---

hingestellt und finden demnach die bestehenden Vorschriften wegen Haftung mehrerer Theilnehmer an einer Verhandlung für die Stempelsteuer von selbst Anwendung." (Motive.) Vergl. § 22 des Gesetzes vom 7. März 1822. Allerh. Kab.-Ord. vom 19. Juni 1834.

b. In den Fällen des § 2 unterliegt das Protokoll über die Auflassung zwar nicht dem Werthstempel, wohl aber dem Fixstempel von 15 Sgr. Vergl. § 12. —

c. Bei der Vorlegung der Urkunden ist die Befolgung der Stempelgesetze nach § 14 zu prüfen, und sind, falls sich Anstände nicht ergeben, die Urkunden zu retradiren, nachdem die Verwendung des Stempels registrirt ist. Auf den beglaubigten Abschriften muß der Stempel des Originals vermerkt sein. § 14 b. Ges. v. 7. März 1822.

[4]) **a.** Vergl. § 11 der allg. Verf. vom 14. November 1872. (Anh. II.) — „Bei Kaufvertrträgen ist der bestimmte Kaufpreis mit Hinzurechnung des Werthes der vorbehaltenen Nutzungen und ausbedungenen Leistungen diejenige Summe, wonach der Betrag des Werthstempels zu berechnen. Bei Tauschverträgen wird der Stempel nach dem Werthe des einen und zwar desjenigen Grundstückes, für welches der höchste Werth ermittelt ist, berechnet. Nur die Berechnung nach dem Werthe ist bei den Auflassungs-Erklärungen allgemein anwendbar, und es kommt deshalb darauf an, die Ermittelung des Werthes zu regeln. Die hierüber in den §§ 3—7 getroffenen Anordnungen enthalten mehrere Aenderungen oder eigenthümliche Anwendungen der bisherigen Grundsätze." (Motive.)

b. Die Werthangabe kann jetzt von beiden Theilen — dem Veräußerer und dem Erwerber — gefordert werden.

[5]) „Die Parteien sollen mindestens den aus ihren, über das Veräuße-

§. 5.

Liegt gegründete Veranlassung vor, den angegebenen Werth für zu niedrig zu erachten, und findet eine Einigung mit dem Steuerpflichtigen hierüber nicht statt, so wird der zu entrichtende Stempelbetrag von der Steuerbehörde, nöthigenfalls nach dem Gutachten Sachverständiger, festgesetzt und eingezogen. In Betreff der Befugniß des Steuerpflichtigen, seinen Widerspruch gerichtlich geltend zu machen, bewendet es bei den gesetzlichen Bestimmungen über die Zuläßigkeit des Rechtsweges in Beziehung auf die Stempelsteuer.[6])

---

rungsgeschäft getroffenen Verabredungen von selbst sich ergebenden Werth angeben (§ 4), nach den für die Versteuerung von Kaufverträgen geltenden Regeln. Der Einwand, daß die Leistungen des Erwerbers den außerordentlichen oder den Werth der besonderen Vorliebe darstellen, ist damit abgeschnitten und für die überwiegende Mehrzahl der Veräußerungsfälle jedes Schwanken der Ansichten der Kontrahenten über den von ihnen anzugebenden Werthbetrag ausgeschlossen." (Motive.)

[6]) **a.** „Die Werthangabe der Parteien kann als zu niedrig beanstandet werden, ohne daß deshalb die Steuerbehörde genöthigt wäre, eine gerichtliche Taxe zu veranlassen. Unter Benutzung der ihr zugänglichen Materialien (frühere Preise oder Schätzungen, Rein- und Nutzungs-Erträge bei der Grund- und Gebäudesteuer-Veranlagung, Preise gleichartiger Gegenstände bei der Fortschreibung der Grund- und Gebäudesteuer-Rollen u. s. w.) — kann die Steuerbehörde ausreichende Information gewinnen, um offenbar unangemessene Werthangaben soweit zu berichtigen, daß bei der Einziehung der Steuern die Festsetzung durch die Steuerbehörde zum Grunde gelegt wird. Wie in anderen Fällen, wo der Steuerpflichtige einen geforderten Werthstempel in dem geforderten Betrage zu zahlen sich nicht verpflichtet glaubt, steht ihm auch hier die Befugniß zu, dies gerichtlich geltend zu machen (§ 11, Gesetz vom 24. Mai 1861 über Erweiterung des Rechtsweges)." (Motive.)

b. Bericht der Kommiss. d. H. der Abgeordneten: „Zu § 5 wurde die der Steuerbehörde beigelegte Befugniß, die Steuer eventuell einseitig und ohne Beschränkung festzusetzen, für bedenklich gehalten, zumal der Rechtsweg dagegen sehr umständlich, in seinem Erfolge sehr zweifelhaft und leicht mit unverhältnißmäßigen Kosten auch für die schließlich obsiegende Partei verknüpft sei.

Es wurde dagegen bemerkt, daß es in der Hand der Kontrahenten liege, solchen Weiterungen sofort vorzubeugen durch Auflegung des betreffenden Kontrakts. Von anderen Seiten wurde beantragt, das Wort „nöthigenfalls" zu streichen und vor „Sachverständiger" einzuschieben: „gerichtlicher". Diese Anträge wurden indeß nicht gebilligt, der § 5 vielmehr mit allen gegen eine Stimme angenommen."

c. Außer dem Rechtswege steht den Verpflichteten auch der Beschwerdeweg an die vorgesetzten Steuerbehörden und im äußersten Falle an den Land-

§. 6.

Die Beanstandung der Werthangabe des Veräußerers und Erwerbers ist nur binnen einer dreijährigen Frist nach der Eintragung zulässig.

§. 7.

Die Werthsermittelung ist in allen Fällen ohne Rücksicht

---

tag der Monarchie zu. Anbelangend den Rechtsweg, so bestimmt das Gesetz über die Erweiterung des Rechtsweges vom 24. Mai 1861 (Ges.-Samml. S. 241):

§ 11. Wer zur Entrichtung eines Werthstempels oder eines nicht nach dem Betrage des Gegenstandes zu bemessenden Vertragsstempels gar nicht oder nicht in dem geforderten Betrage verpflichtet zu sein meint, ist befugt, dies gerichtlich geltend zu machen.

§ 12. Die Klage ist bei Verlust des Klagerechts binnen sechs Monaten nach erfolgter Beitreibung oder mit Vorbehalt geleisteter Zahlung des Stempelbetrages anzubringen. Hinsichtlich der Stempel, welche zu Gerichtskassen eingezogen werden, ist die Klage gegen die betreffende Salarienkassen-Verwaltung, in allen übrigen Fällen gegen die zur Verwaltung der indirekten Steuern bestimmte Provinzialbehörde zu richten.

§ 13. Das Rechtsmittel der Appellation und der Nichtigkeitsbeschwerde, beziehungsweise der Kassationsrekurs, stehen beiden Theilen auch dann zu, wenn der Betrag der streitigen Abgabe die für jene Rechtsmittel sonst vorgeschriebene Summe nicht erreicht.

§ 14. Wenn gegen den Herangezogenen wegen Defraudation einer der im § 11 gedachten Stempelabgaben ein gerichtliches Strafverfahren anhängig wird und derselbe sich darauf beruft, daß er zur Zahlung der geforderten Steuer nicht verpflichtet sei, so hat der Strafrichter das Erkenntniß auszusetzen und dem Angeschuldigten eine, nach den Umständen abzumessende, höchstens zweimonatliche Frist zu bestimmen, binnen welcher derselbe von der im § 11 ertheilten Befugniß, den Rechtsweg zu beschreiten, Gebrauch machen und, daß dies geschehen, nachweisen muß. Hält er diese Frist nicht inne, oder steht er ausdrücklich oder stillschweigend von der Klage ab, in welchem Fall deren Wiederaufnahme oder wiederholte Anstellung nicht gestattet ist, so hat das Strafverfahren seinen Fortgang. Andernfalls ist das im Civilprozeß ergangene Endurtheil für die Untersuchung maßgebend.

d. Der Ausfall des gerichtlichen Verfahrens ist auch für die Gerichtskosten maßgebend, § 8 Nr. 5 des Kostentarifs. Diese Bestimmung des Tarifs bezieht sich dem Wortlaute nach nur auf Grundstücke, während das Gesetz über die Stempelabgaben sich des Ausdrucks „Gegenstand" bedient und dadurch außer den Grundstücken auch Bergwerke und die selbstständigen Gerechtigkeiten getroffen werden. Durch diese generelle Fassung muß die im Stempelgesetz vom 7. März 1822 (§ 4 Litt. e.) und im Kostengesetze vom 10. Mai 1851 (§ 12 Nr. 3 Litt. b.) enthaltene Bestimmung, daß der Werth von Bergwerks-Antheilen nach dem Gutachten des Ober-Bergamts der Provinz anzunehmen sei, für beseitigt erachtet werden.

auf die für besondere Zwecke vorgeschriebenen Abschätzungsgrundsätze auf den gemeinen Werth des Gegenstandes zur Zeit des Eigenthumswechsels zu richten.[7])

§. 8.

1) Der Antrag des Eigenthümers auf Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld im Grundbuche, ingleichen

2) der auf die Löschungsbewilligung des Gläubigers gegründete Antrag des Eigenthümers auf Löschung einer Post

unterliegt einer Stempelabgabe von $^1/_{12}$ Prozent der einzutragenden, beziehungsweise zu löschenden Summe.

Renten und andere zu gewissen Zeiten wiederkehrende Leistungen werden Behufs Berechnung der Abgabe nach Vorschrift der Stempelgesetze kapitalisirt.[8])

---

[7]) **a.** „Die Werthsermittelung ist auf den gemeinen Werth zu richten (§ 7).

Die Bestimmung des Allerhöchsten Erlasses vom 29. Oktober 1834 wegen Anwendung der Taxprinzipien ritterschaftlicher Kreditsysteme kann nicht zur Anwendung kommen, sie entspricht den Grundsätzen einer gleichmäßigen Besteuerung überhaupt nicht mehr." (Motive.)

b. Der in der vorstehenden Anmerkung erwähnte Allerh. Erlaß vom 29. Oktober 1834 ist nur in einem Reskripte des Finanz-Ministers vom 16. Dezember 1834 (v. Kamptz, Annalen Bd. 18 S. 972) und in dem entsprechenden Cirkular-Reskript des Justiz-Ministers vom 23. Dezember 1834 (v. Kamptz, Jahrb. Bd. 44 S. 398) erwähnt und theilweise abgedruckt. Derselbe lautet — abgesehen von der Entscheidung eines Spezialfalles und der Anweisung, gewisse legislatorische Maßregeln vorzubereiten — an der betreffenden Stelle wörtlich: „Bis dieserhalb anderweitige Bestimmungen ergangen sein werden, ist eine zur Ermittelung der Stempelabgabe gerichtlich aufzunehmende Taxe, zu welcher jedoch nur bei sehr erheblicher Differenz zu schreiten ist, in den Provinzen, worin sich ein Kreditsystem befindet, jederzeit nach den ritterschaftlichen Taxationsprinzipien auszuarbeiten." Vergl. § 13 Tit. 6 Thl. II. Allgem. Gerichtsordnung, Bericht der Komm. d. H. der Abgeordneten 1870 S. 11.

[8]) **a.** Nach dem im Eingange erwähnten Gesetzentwurfe erfolgt künftig die Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld auf den Antrag (die Bewilligung) des Eigenthümers des Grundstückes.

Der Antrag auf Eintragung ist hiernach in Bezug auf die Versteuerung einer hypothekarischen Schuldverschreibung gleich zu stellen. Es walten jedoch im Wesentlichen dieselben Beziehungen zwischen einem solchen Antrage und der Urkunde über das zum Grunde liegende Rechtsgeschäft ob, wie sie oben bezüglich der Veräußerungs-Urkunde und der Auflassungs-Erklärung dargelegt sind.

Hieraus ergiebt sich von selbst die Bestimmung des § 11, wonach der

Antrag auf Eintragung der Hypothek oder Grundschuld vom Werthstempel frei bleibt, wenn die Urkunde über das Geschäft, auf Grund dessen die Bewilligung stattfindet, vorgelegt wird.

Eine besondere Bestimmung über die Grundschuld des Eigenthümers ist entbehrlich. Der Eigenthümer ist berechtigt, auf seinen Namen Grundschulden eintragen zu lassen. Er erlangt dadurch das Recht, die Grundschuld zu cediren, und tritt im Falle der Veräußerung des Grundstücks in alle Rechte eines Grundschuld-Gläubigers. Der desfallsige Antrag, bei welchem ein Schuldgrund oder eine Schuldurkunde nicht in Frage kommt, muß als hypothekarische Schuldverschreibung versteuert werden. Es folgt dies von selbst aus den Bestimmungen des Entwurfes, da im § 8 keine Ausnahme zu Gunsten der auf den Namen des Eigenthümers eingetragenen Grundschulden gemacht ist.

Die Löschungs-Bewilligung des Gläubigers berechtigt künftig den Eigenthümer, die Löschung der Hypothek oder Grundschuld zu beantragen. Einer löschungsfähigen Quittung bedarf es nicht. Hierdurch werden die Stempel-Abgaben von den Quittungen über Zahlungen auf Hypotheken und Grundschulden in Frage gestellt und es erscheint nothwendig und sachlich gerechtfertigt, den auf die Löschungs-Bewilligung gegründeten Löschungs-Antrag der für Quittungen vorgeschriebenen Stempel-Abgabe zu unterwerfen, wenn nicht das Dokument über das der Löschungs-Bewilligung zum Grunde liegende Geschäft (Zahlung, Kompensation, Vergleich, Erlaß 2c.) vorgelegt wird. (Nach den Motiven.)

b. Indem nach § 19 Nr. 1 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb mit dem Antrage auf Eintragung einer Hypothek die Schuldurkunde vorgelegt werden muß, hätte die Bestimmung unter 1 auf den Antrag einer Grundschuld beschränkt werden können. Auch wäre es wohl zweckmäßiger gewesen, nicht den auf die Löschungs-Bewilligung des Gläubigers gegründeten Antrag des Eigenthümers, sondern die Löschungs-Bewilligung selbst zu besteuern. Auch bei dieser Fassung würde, ebenso wie durch die Fassung des Gesetzes, abweichend von der bisherigen Praxis, der von dem Eigenthümer gestellte Antrag auf Löschung einer auf seinen Namen eingetragenen oder auf ihn übergegangenen Post stempelpflichtig sein. (Vergl. Bericht d. Komm. d. H. d. Abgeordn. 1870 S. 13.)

c. In den Fällen, in welchen nur eine hypothekarische Kaution einzutragen ist, für welche nach dem Tarif vom 7. März 1822 stets nur 15 Sgr. Stempel zu erlegen sind, kann die Zahlung eines höheren Stempelbetrages nur durch Einhaltung des im § 11 vorgeschriebenen Verfahrens abgewendet werden. (Vergleiche Motive zur Vorlage vom 21. Dezember 1868 Nr. 165 Seite 12.)

d. Bezüglich der Quittungen enthält der Tarif vom 22. März 1822 die Bestimmung, daß es keines besonderen Quittungsstempels bedarf, wenn zwar nicht in einer — einem gleichen oder höheren Stempel vom Betrage des Gegenstandes unterliegenden — Verhandlung selbst, aber nachträglich unmittelbar darunter quittirt wird; im Anschluß an diese Bestimmung heißt es in dem Finanz-Min.-Reskr. v. 6. Februar 1847 (Centr.-Bl. S. 29): „In

§. 9.

Der Antrag auf Eintragung der Verpfändung einer Hypothek oder Grundschuld durch den eingetragenen Gläubiger ist einer Stempelabgabe von $^1/_{12}$ Prozent der Summe, für welche die Post verpfändet wird, wenn dieselbe geringer ist, als die Summe der verpfändeten Post, sonst von $^1/_{12}$ Prozent der letzteren Summe unterworfen.[9])

Zukunft soll es daher nicht mehr darauf ankommen, ob das Dokument (Schriftstück), unter welches die Quittung gesetzt worden, selbst mit dem gleich hohen oder höheren Werthstempel versehen ist, sondern es soll zur Begründung der Befreiung der Quittung vom Quittungsstempel genügen, wenn nur das Dokument, unter welchem die Quittung steht, eine Verhandlung enthält, welche tarifmäßig einem gleich hohen oder höheren Stempel vom Betrage des Gegenstandes unterliegt, ganz abgesehen davon, mit welchem Stempel das die Quittung enthaltende Dokument selbst versehen ist." Von dieser Erleichterung wird jetzt, da die Quittung nur mehr der Beglaubigung bedarf, häufiger Gebrauch gemacht werden können. Die Bestimmungen sind durch das vorliegende Gesetz nicht alterirt (vergl. Ber. d. Komm. d. H. d. Abgeordn. 1870 S. 14), können jedoch auf Löschungs-Bewilligungen nicht ausgedehnt werden.

e. Exnexuationserklärungen sind Löschungsbewilligungen; dieselben unterliegen bisher keinem besonderen Stempel, insbesondere keinem Prozentstempel. In der Kommission des Hauses der Abgeordneten 1870 wurde bemerkt, daß dieselben nach § 8 Nr. 2 des Gesetzes jetzt mit dem Prozentstempel zu belegen seien. In dieser Beziehung heißt es in dem Berichte (S. 14): „Insbesondere wird danach in allen Fällen, in denen bisher die Löschung erfolgt sei, weil unter Vorbehalt des persönlichen Anspruches die Hypothek gänzlich, oder aber bei einem von mehreren verhafteten Grundstücke aufgegeben werde, nichts weiter nöthig sein, als daß die Parteien das darüber sprechende Dokument in den bisher hergebrachten Formen aufnehmen lassen. Dann würden sie auch für die entsprechenden Löschungs-Anträge immer nur die bisher vorgeschriebenen Stempel, niemals aber die § 8 Nr. 2 neu vorgeschriebenen zu entrichten haben. Diese Möglichkeit, sich einem neuen, erhöhten Stempel zu entziehen, müsse aber für vollständig ausreichend erachtet werden, da anzunehmen sei, daß die Parteien und resp. die mitwirkenden Notare und Richter die betreffenden Vorschriften kennten, und sämmtlich keine überflüssigen Stempelausgaben sich oder den Betheiligten veranlassen würden."

[9]) „Zur Verpfändung einer Hypothek genügt der Antrag des eingetragenen Gläubigers auf Vermerkung der Verpfändung bei der betreffenden Post im Hypothekenbuche. Es verhält sich hiermit, wie mit der Verpfändung des Grundstücks selbst. Nur entspricht es der Billigkeit, keinen höheren Werthstempel zu erfordern, als den nach dem Betrage der verpfändeten Hypothek berechneten, wenn dieser Betrag geringer ist, als die Summe, für welche die Hypothek verpfändet wird." (Motive.)

§. 10.

Betrifft einer der in den §§. 8. und 9. bezeichneten Anträge eine Hypothek oder Grundschuld, für welche mehrere Grundstücke haften, so ist die Abgabe nur einmal und nach Maßgabe der bei einem Grundstücke beantragten Eintragung zu entrichten.[10])

§. 11.

Die in den §§. 8. und 9. angeordneten Werthstempelabgaben werden nicht erhoben, wenn bei Anbringung des Antrages oder innerhalb der gleichzeitig nachzusuchenden, von dem Grundbuchamte zu bestimmenden Frist die in an sich stempelpflichtiger Form abgefaßte Urkunde über das dem Antrage zu Grunde liegenden Rechtsgeschäft, und zwar

in den im §. 8. unter 1. und im §. 9. bezeichneten Fällen die Urkunde über das Geschäft, auf Grund dessen die Bewilligung beziehungsweise die Verpfändung der Hypothek oder Grundschuld stattfindet,

in den im §. 8. unter 2. bezeichneten Fällen die Urkunde über das Geschäft, auf Grund dessen die Löschungsbewilligung ertheilt ist,

in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift dem Grundbuchamte vorgelegt wird.

§. 12.

Wird nach Entrichtung der im §. 1. vorgeschriebenen Abgabe die Urkunde über das der Auflassungserklärung zum Grunde liegende Veräußerungsgeschäft gerichtlich aufgenommen, oder der von dem Finanzminister bestimmten Steuerstelle Behufs Versteuerung binnen 14 Tagen nach der Errichtung der Urkunde vorgelegt, so ist auf den zu dieser Urkunde erforderlichen Werthstempel der für die Auflassungserklärung erlegte Stempelbetrag auf Verlangen anzurechnen. In gleicher Weise kann die Anrechnung des nach §§. 8. und 9. erhobenen Abgabenbetrages auf den Werthstempel zu der Urkunde über das dem Eintragungs- beziehungsweise Löschungsantrage zum Grunde liegende Geschäft (§. 11.) verlangt werden.

Ausgeschlossen von der Anrechnung bleibt derjenige Stempel-

---

[10]) Die Vergünstigung des § 10 tritt auch dann ein, wenn die Anträge nicht gleichzeitig, sondern in längeren Zwischenräumen gestellt werden, sofern die einmal erfolgte Entrichtung des Prozentstempels nachgewiesen werden kann. Ber. d. Komm. d. H. d. Abgeordn. 1870. S. 14.

betrag, welcher zu dem Eintragungsantrage beziehungsweise dem Löschungsantrage erforderlich gewesen sein würde, wenn dieselben nicht dem Werthstempel unterlegen hätten (Fixstempel).[11])

§. 13.

Im Auslande ausgestellte, bei einem inländischen Grundbuchamte angebrachte Anträge sind den in den §§. 8. und 9. bestimmten Werthstempelabgaben ebenfalls nach Vorschrift dieses Gesetzes unterworfen.[12])

---

[11]) Vergl. Nr. 9 der Anweis. v. 19. Sept. 1872 zu § 16. — „Ist die Auflassungs-Erklärung ohne Vorlegung der Urkunde über das Veräußerungsgeschäft aufgenommen und deshalb die Werthstempelabgabe von einem Prozent entrichtet, so können die Parteien die Urkunde über das Veräußerungsgeschäft später errichten oder versteuern wollen. In diesem Falle soll der Werthstempel zu der Urkunde nur soweit erforderlich sein, als er nicht durch den für die Auflassungserklärung erhobenen Werthstempel bereits gedeckt ist. Die Parteien haben zu diesem Zwecke, wenn die Urkunde gerichtlich aufgenommen wird, dem instrumentirenden Gerichte, anderen Falles der von dem Finanzminister bestimmten Steuerstelle (dem Hauptamte in der Regel) die Bescheinigung über die Erlegung des Werthstempels vorzulegen: die Identität des Geschäftes wird geprüft, und das Erforderliche wegen der Anrechnung des Stempels bei Verwendung des überschießenden Stempelbetrages zu der Urkunde vermerkt, auch, wenn nicht besondere Gründe entgegenstehen, die Bescheinigung über die Versteuerung der Auflassungserklärung mit der Urkunde verbunden. Der Schlußsatz im ersten Absatze des § 12 erklärt das gleiche Verfahren auf die analogen Fälle für anwendbar, in welchen die Anrechnung der nach den §§ 8 und 9 erhobenen Abgaben bei späterer Versteuerung der Urkunden über die den betreffenden Anträgen zum Grunde liegenden Geschäfte begehrt werden möchte. Ist der Eintragungsantrag in einer Form angebracht, welche an sich einen Fixstempel erfordert haben würde (z. B. in einem notariellen Instrument oder Protokoll und dergleichen), und nach den allgemeinen Stempelgesetzen nur wegen Erhebung des Werthstempels der Fixstempel unerhoben geblieben, so muß letzterer vor der Anrechnung auf den Stempel zu der betreffenden Urkunde abgezogen werden. Das Nähere hierüber ist der Anweisung zur Ausführung des Gesetzes vorzubehalten." (Motive.)

[12]) a. „Auflassungs-Erklärungen sind stets mündlich vor dem zuständigen Grundbuch-Amte abzugeben. Ausländische Kontrahenten werden sich dabei durch Mandatare vertreten lassen müssen. In Betreff der Bestimmungen über die inländischen Stempelabgaben von Auflassungserklärungen macht dies keinen Unterschied.

Dagegen können die im § 8 und im § 9 des Entwurfes bezeichneten Anträge auch im Auslande ausgestellt werden, und es würde dann nach den mangelhaften Vorschriften der bestehenden Stempelgesetze deren Versteuerung nicht beansprucht werden können. Da keine Veranlassung vorliegt, die im Auslande angestellten Anträge bezüglich des Werthstempels anders zu behan-

§. 14.

Die Grundbuchämter sind verpflichtet, auf die Befolgung der Stempelgesetze in Betreff der bei ihnen vorkommenden Urkunden zu halten und alle bei ihrer Amtsverwaltung zu ihrer Kenntniß kommenden Zuwiderhandlungen gegen die Stempelgesetze von Amtswegen Behufs Einleitung des Strafverfahrens zur Anzeige zu bringen.

In Betreff der nach diesem Gesetze zu versteuernden Gegenstände haben die Grundbuchämter außerdem die Nachbringung, beziehungsweise Einziehung des etwa fehlenden Stempelbetrages zu veranlassen.[13])

---

deln, als gleichartige inländische Anträge, so ist im § 13 des Entwurfes die Gleichstellung derselben ausgesprochen." (Motive.)

b. Die Stempelpflichtigkeit tritt bei den im Auslande aufgenommenen Anträgen erst mit der Einreichung bei dem Grundbuchamte ein. Bericht der Komm. d. H. d. Abg. 1870. S. 16.

[13]) **a.** Wenn auch die Hypothekenbehörden nicht zu denjenigen Behörden zu rechnen sein sollten, denen eine richterliche oder Polizeigewalt anvertraut ist (§ 30 des Stempelgesetzes vom 7. März 1822, § 23 der Verordnung vom 19. Juli 1867, § 23 der Verordnung vom 7. August 1867, G.-S. S. 1191. 1277), so muß denselben doch wegen der Wichtigkeit der bei ihnen vorkommenden Schriften für das Stempelinteresse die Verpflichtung auferlegt werden, auf Befolgung der Stempelgesetze zu halten und Kontraventionen der zuständigen Behörde zur Ahndung anzuzeigen." (Motive.)

b. „Zu § 14 wurde hervorgehoben, daß derselbe den Hypothekenbehörden einerseits im fiskalischen Interesse eine unliebsame Kontrole zumuthe, und daß andererseits der Ausdruck: die bei ihnen vorkommenden Urkunden die Auslegung gestatte, als solle ihnen hinsichtlich derjenigen Urkunden, die ihnen nicht vorgelegt, sondern die bei ihnen blos erwähnt wären, die Befugniß eingeräumt werden, inquisitorisch nach der Stempelverwendung zu forschen, und zu dem Behufe auch solche Urkunden einzufordern.

Dem gegenüber wurde Seitens des Herrn Regierungskommissars bemerkt, daß die fragliche Vorschrift für die Hypothekenbehörden lediglich eine Erleichterung sei, indem die hier ausgesprochene Verpflichtung schon jetzt allen Landesgerichten, sowie den außerdem im Bereiche des Stempelgesetzes vom 7. März 1822 bestehenden Hypothekenbehörde obliege. Ja dieselben seien jetzt meist darüber hinaus auch mit den Stempelkontraventionsstrafen befaßt, und um ihnen diese fremdartige Thätigkeit abzunehmen, sei die vorgeschlagene Bestimmung als ein nothwendiges Minimum gewählt. Der Ausdruck, die bei ihnen vorkommenden Urkunden, statt: die ihnen vorgelegten Urkunden, sei der neuerdings allgemein übliche und deshalb gewählt, um auch die von ihnen aufgenommenen, sowie die von ihnen ausgefertigten Urkunden mit zu begreifen. Eine Ermächtigung oder auch nur eine Veranlassung, nach anderen Urkunden

§. 15.

Wegen der verwirkten Stempelstrafe und in allen übrigen Beziehungen kommen die Bestimmungen der Gesetze über den Urkundenstempel auch bei den nach Vorschrift dieses Gesetzes zu versteuernden Gegenständen zur Anwendung.

§. 16.

Dieses Gesetz tritt gleichzeitig mit dem Gesetze über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten vom 5. Mai 1872. in Kraft.

Der Finanzminister ist mit der Ausführung dieses Gesetzes beauftragt.[14])

Urkundlich

---

im Stempelinteresse zu forschen, habe damit in keiner Weise gegeben werden sollen." Ber. d. Komm. d. H. d. Abg. 1870. S. 16.

c. Der Entwurf von 1869 ging dahin aus, daß bei den Grundbuchämtern nicht die Stempelbeträge als Gerichtsgebühren gebucht (§ 16 des Ges. vom 10. Mai 1851 — G.-S. S. 63 — Art. 21 des Tarifs und Nr. 27 der Ministerial-Instruktion vom 1. Juni 1854), sondern daß die Stempel nachgebracht und nöthigenfalls für den einzuziehenden Steuerbetrag beschafft werden sollten. Dies hat die Kommission d. H. der Abgeordneten im Jahre 1870 reprobirt und deshalb die Worte „beziehungsweise Einziehung" im letzten Alinea eingeschaltet. Bericht d. Komm. d. H. d. Abg. 1870. S. 16 ff.

[14]) Anweisung vom 19. September 1872 zur Ausführung des Gesetzes vom 5. Mai 1872, betreffend die Stempelabgaben von gewissen, bei dem Grundbuchamte anzubringenden Anträgen. (Ges. Samml. S. 509):

1. Das vorbezeichnete Gesetz tritt mit dem 1. Oktober d. J. in denjenigen Landestheilen in Kraft, in welchen zur Zeit das Allgemeine Landrecht und die Hypothekenordnung vom 20. Dezember 1783 gilt, mit Ausschluß der Gebietstheile der Provinz Hannover.
2. Nach §§ 1, 8 und 9 des Gesetzes unterliegen einem Werthstempel

   von 1 Prozent:

   die im Falle der freiwilligen Veräußerung inländischer Grundstücke u. s. w. (§ 1) erfolgende Auflassungserklärung;

   von $1/_{12}$ Prozent:

   a) der Antrag des Eigenthümers
   auf Eintragung einer Hypothek oder Grundschuld ꝛc. mit Einschluß der auf den Namen des Eigenthümers selbst einzutragenden Posten;
   auf Löschung einer Hypothek oder Grundschuld, sofern der Antrag auf die Löschungsbewilligung des Gläubigers gegründet ist;

   b) der Antrag des eingetragenen Gläubigers auf Eintragung der Verpfändung einer Hypothek oder Grundschuld.
3. Die Werthstempelabgabe ist zu berechnen:

   a) bei der Auflassungserklärung von dem Werthe des veräußerten

Urkundlich unter Unserer Höchsteigenhändigen Unterschrift und beigedrucktem Königlichen Insiegel.

Gegeben Berlin, den 5. Mai 1872.

(L. S.) **Wilhelm.**

Fürst v. Bismarck. Gr. v. Roon. Gr. v. Itzenplitz.
v. Selchow. Gr. zu Eulenburg. Leonhardt.
Camphausen. Falk.

Gegenstandes zur Zeit des Eigenthumswechsels ohne Rücksicht auf die für besondere Zwecke vorgeschriebenen Abschätzungsgrundsätze, insbesondere also auch ohne Anwendung der wegen Berücksichtigung der Taxprinzipien ritterschaftlicher Kreditsysteme in der Allerhöchsten Kabinets-Ordre vom 29. Oktober 1834 erlassenen Anordnung;

b) bei den unter 2a. bezeichneten Anträgen
von der einzutragenden bezw. zu löschenden Summe;

c) bei den unter 2b. erwähnten Anträgen:
von der Summe, für welche die Post verpfändet wird, wenn dieselbe geringer ist, als die Summe der verpfändeten Post, sonst von der letzteren Summe.

4. Insoweit das Gesetz vom 5. Mai d. J. nicht etwas Besonderes in Betreff der unter Nr. 2 gedachten Stempelabgaben bestimmt, kommen die allgemeinen Vorschriften wegen des Urkundenstempels zur Anwendung. In dieser Hinsicht ist die von dem Grundbuchamt aufzunehmende Auflassungserklärung als ein mehrseitiger Vertrag zu behandeln (§ 22 des Stempelgesetzes vom 7. März 1822). Insbesondere erledigen sich die Fragen wegen der Verhaftung der Theilnehmer für die Steuer, wegen des Einflusses der subjektiven Befreiung des einen oder anderen Theilnehmers an der Stempelsteuer, imgleichen wegen der Nothwendigkeit der Verwendung von Stempelmaterialien, bezw. der Einziehung der Stempelbeträge als Gerichtskosten u. s. w. überall nach den bestehenden allgemeinen Bestimmungen.

5. Die Werthstempelabgaben von den unter Nr. 2 bezeichneten Gegenständen bleiben unerhoben, wenn bei der Auflassungserklärung die Urkunde über das Veräußerungsgeschäft, bei Anbringung eines der unter Nr. 2a. und b. gedachten Anträge die Urkunde über das zum Grunde liegende Rechtsgeschäft (Schuldverschreibung, Quittung u. s. w.) vorgelegt, oder zu deren Vorlegung eine Frist von dem Grundbuchamte auf gleichzeitigen Antrag bewilligt und demnächst die Vorlegung rechtzeitig bewirkt wird. Hinsichtlich der Stempelpflichtigkeit und der Art der Versteuerung dieser Urkunden ist durch das Gesetz vom 5. Mai d. J. nichts geändert. Wegen der im § 14 vorgesehenen Fälle der Versteuerung mittelst Anrechnung des schon erlegten Stempelbetrages wird unten (Nr. 9) das Weitere bestimmt.

Die vorzulegenden Urkunden müssen in an sich stempelpflichtiger

Form abgefaßt sein; es genügt also nicht etwa die Beibringung eines steuerfreien Briefwechsels u. dergl.

Die Urkunden müssen ferner in Urschrift, Ausfertigung oder beglaubigter Abschrift vorgelegt werden (§§ 12 und 14 des Stempelgesetzes vom 7. März 1822); es genügt also nicht die Beibringung einfacher Abschriften oder Auszüge.

Ueber die Verpflichtung des Grundbuchamtes, die vorgelegten Urkunden mit Rücksicht auf die vorschriftsmäßige Versteuerung derselben sorgfältig zu prüfen und über die hieran sich anschließenden weiteren Verpflichtungen, ist im § 14 des Gesetzes das Nöthige bestimmt.

6. Wird bei der Auflassungserklärung, oder bei Anbringung eines nach Nr. 2 a. b. werthstempelpflichtigen Antrages, eine Frist zur Vorlegung der Urkunde über das zum Grunde liegende Rechtsgeschäft nachgesucht, so hat das Grundbuchamt bei seiner Entschließung über die Gewährung oder Versagung der Frist und über deren Bemessung, zu erwägen, ob der der Staatskasse gebührende Steueranspruch durch die nachgesuchte Befristung gefährdet wird. Liegt diese Besorgniß vor, so kann das Grundbuchamt, nach seinem Ermessen, die Frist versagen, abkürzen oder nur gegen Sicherstellung der (nöthigenfalls von dem Grundbuchamte zu arbitrirenden) Steuer, für die Auflassungserklärung oder den betreffenden Antrag gewähren.

7) Wird die Urkunde über das zum Grunde liegende Rechtsgeschäft nicht, oder nicht in vorschrifsmäßiger Form vorgelegt, so erfolgt die Festsetzung und Einziehung des Werthstempels von den unter Nr. 2 bezeichneten Gegenständen durch das Grundbuchamt.

Hierbei ist in Bezug auf die Auflassungserklärung Folgendes zu beachten:

a) den Werth des veräußerten Gegenstandes anzugeben, sind der Veräußerer und Erwerber verbunden. Das Grundbuchamt hat die Angabe des Werthes in der Regel von Beiden unter sofortiger Bestimmung einer kurzen Frist zu erfordern, welche nur aus erheblichen Ursachen zu verlängern ist. Nach Bewandtniß der Umstände kann dasselbe auch die Aufforderung nur an den Erwerber oder an den Veräußerer ergehen lassen.

b) Wer der Aufforderung nicht genügt, hat die durch amtliche Ermittelung des Werthes entstehenden Kosten zu tragen. Das Grundbuchamt schreitet deshalb, sofern seiner Aufforderung zur Angabe des Werthes von dem Veräußerer oder dem Erwerber oder von Beiden nicht entsprochen wird, zur amtlichen Werthsermittelung und zieht die dadurch entstehenden Kosten außer dem festzusetzenden Stempelbetrage von dem Säumigen ein. Die Werthsermittelung hat das Grundbuchamt nach seinem Ermessen durch Vernehmung von Sachverständigen, oder in sonst geeigneter Weise, zu veranlassen.

c) Liegt der Auflassungserklärung ein Kaufgeschäft oder überhaupt ein Geschäft über entgeltliche Veräußerung zum Grunde, so darf der deklarirte Werth nicht geringer sein, als der nach den bestehen-

den Vorschriften über die Versteuerung der Kaufverträge zu berechnende stempelpflichtige Werth, wobei jedoch die Bestimmung im § 5 f. des Stempelgesetzes vom 7. März 1822 außer Anwendung zu lassen ist.

Der Einwand, daß der bedungene Preis mit Einschluß der sonstigen Lasten und Leistungen und vorbehaltenen Nutzungen den gemeinen Werth übersteige, ist hierdurch ausgeschlossen; die Interessenten sind dagegen nicht von der Angabe des wirklichen Werthes entbunden, wenn der aus den Bedingungen des Veräußerungsgeschäftes zu berechnende Werth hinter dem gemeinen Werthe zurückbleibt (gemischte Geschäfte). Das Grundbuchamt kann deshalb, sofern die Werthangabe unterbleibt, ihm aber die Bedingungen des Veräußerungsgeschäftes anderweit glaubwürdig bekannt geworden und dem gemeinen Werthe des veräußerten Gegenstandes angemessen sind, von anderer Werthsermittelung absehen und auf dieser Grundlage den Stempel zur Auflassungserklärung festsetzen. Ist die Werthdeklaration abgegeben, der deklarirte Werth erreicht aber nicht den nach § 4 des Gesetzes stempelpflichtigen Werth, so hat das Grundbuchamt wegen Stempeldefraudation das Weitere einzuleiten, unbeschadet der sofortigen Einziehung des dem deklarirten Werthe entsprechenden Stempelbetrages.

d) In allen anderen Fällen, in welchen das Grundbuchamt den angegebenen Werth bei der ihm obliegenden Prüfung desselben für zu niedrig erachtet, und die Interessenten auf desfallsigen Vorhalt bei ihrer Angabe stehen bleiben, hat das Grundbuchamt unverzüglich dem Hauptzoll- oder Hauptsteueramte, in dessen Bezirk es seinen Sitz hat — in Berlin dem Stempelfiskalat für Berlin — Behufs anderweiter Festsetzung des Stempelbetrages nach Maßgabe des § 5 des Gesetzes die erforderliche Mittheilung zu machen. Die Einziehung des der Deklaration entsprechenden Steuerbetrages ist auch in solchen Fällen nicht auszusetzen. In gleicher Weise ist zu verfahren, wenn dem Grundbuchamte nachträglich Umstände bekannt werden, welche die Beanstandung und Berichtigung des angegebenen Werthes nach innerhalb der im § 6 des Gesetzes vorgeschriebenen 3jährigen Frist zu rechtfertigen geeignet sind.

8) die Hauptzoll- und Hauptsteuerämter haben aus Anlaß der ihnen nach Nr. 7 d. zugehenden Mittheilungen sich der Ermittelung des wirklichen gemeinen Werthes des veräußerten Gegenstandes unter Beachtung der dieserhalb ihnen ertheilten besonderen Anweisungen zu unterziehen und über das Ergebniß an die Provinzial-Steuerbehörde zu berichten. Erachtet die letztere den angegebenen Werth für zu niedrig, so setzt sie den zu entrichtenden Stempelbetrag fest und erläßt wegen der nach § 14 al. 2 des Gesetzes dem Grundbuchamte obliegenden Einziehung des Mehrbetrages die weitere Anordnung.

9. Wird nach Entrichtung der Werthstempelabgabe von der Auflassungserklärung, oder den unter Nr. 2 erwähnten Anträgen, die Urkunde über

das zum Grunde liegende Rechtsgeschäft (Kauf, Tausch, Schenkung, Schuldverschreibung, Quittungs-Erlaß u. s. w.) gerichtlich aufgenommen oder innerhalb 14 Tagen nach Errichtung der Urkunde der Steuerbehörde behufs Versteuerung vorgelegt, so soll auf Verlangen der von der Auflassungserklärung, bezw. der Eintragungs- oder Löschungs-Anträge bereits entrichtete Werthstempel auf den zu der Urkunde erforderlichen Werthstempel angerechnet werden. Die zur Annahme und Erledigung solcher Anträge zuständigen Steuerbehörden sind die Hauptzoll- und Hauptsteuerämter, in deren Bezirk das Grundbuchamt, bei welchem der Werthstempel entrichtet ist, seinen Sitz hat, und die Nebenzollämter erster Klasse und Steuerämter in denjenigen Orten, wo ein Grundbuchamt besteht, sowie die noch außerdem nach Bedürfniß von der Provinzialbehörde bekannt zu machenden Steuerstellen. In Fällen dieser Art ist dem instrumentirenden Gericht resp. der Steuerbehörde die Bescheinigung über die Erlegung des Werthstempels zu übergeben; es findet alsdann die Prüfung der Identität des Beurkundeten mit dem, der Auflassungserklärung, bezw. dem versteuerten Antrage zum Grunde liegenden Rechtsgeschäft statt, und, wenn sich hierbei keine Bedenken herausstellen, wird auf die Urkunde die Anrechnung des bereits entrichteten Werthstempels bescheinigt und nur der etwa überschießende Betrag, nach Bewandtniß des Falles, in Stempelmaterialien verwendet oder mit den Gerichtskosten eingezogen. Die beigebrachte Bescheinigung über die Entrichtung des Werthstempels ist in der Regel der Urkunde beizuheften; andernfalls bei der Behörde zurückzubehalten. Ist der werthstempelpflichtige Eintragungs- oder Löschungs-Antrag in einer Form eingebracht, welche an sich einen Fixstempel erfordert haben würde (z. B. in einem notariellen Instrumente oder Protokoll u. dergl.), und nach den allgemeinen Vorschriften der Fixstempel nur wegen der konkurrirenden Erhebung des Werthstempels unerhoben geblieben, worüber nöthigen Falles die Auskunft des Grundbuchamtes beizubringen ist, so muß der Fixstempel vor der Anrechnung auf den zu der vorgelegten Urkunde erforderlichen Werthstempel in Abzug gebracht und darf nur der verbleibende Rest abgerechnet werden. Desgleichen ist zu beachten, daß die Anrechnung sich überhaupt nur auf den zu der vorgelegten Urkunde erforderlichen Werthstempel bezieht, und, sofern letzterer ganz absorbirt oder unter den Betrag des Fixstempels vermindert wird, welchem die vorgelegte Urkunde als Notariats-Instrument, Protokoll u. s. w. unterliegt, der Betrag dieses Fixstempels von der vorgelegten Urkunde erhoben werden muß.

10. Im Uebrigen wird auf die Bestimmungen des Gesetzes
im § 8 a. E. wegen Kapitalisirung der Renten u. s. w.,
im § 10 wegen der Korreal-Hypotheken,
im § 13 wegen der im Auslande ausgestellten Anträge
noch besonders aufmerksam gemacht.

Anhang.

I.

Formulare für Auflassungserklärungen und Eintragungs-Bewilligungen.

1. Auflassungserklärung.[1])

Verhandelt N. den ..... Vormittags ... Uhr.

Vor dem Grundbuchamte der hiesigen Kreis-Gerichts-Kommission erschienen heute von Person bekannt und im verfügungsfähigen Zustande:

1) der Bauer Heinrich Schmidt aus Buchhain,
2) der Bauer Jakob Kilian eben daher.

Ersterer ist als Eigenthümer des Blatt 4 des Grundbuchs von Buchhain verzeichneten Bauerguts eingetragen.

Derselbe erklärte:

Ich bewillige hiermit, daß der mitanwesende Bauer Jakob Kilian als neuer Erwerber des Blatt 4 des Grundbuchs von Buchhain verzeichneten Bauerguts im Grundbuch eingetragen wird.

Der Bauer Jakob Kilian erklärte:

Auf Grund der vorstehenden Erklärung des Heinrich Schmidt beantrage ich meine Eintragung als Eigenthümer des bezeichneten Bauerguts im Grundbuch.

Der Werth des Bauerguts 4 Buchhain wurde auf 10,000 Thaler angegeben.

Vorgelesen, genehmigt, unterschrieben.

H. S. J. K.

a. u. s.

N. N.

Grundbuchrichter.

---

[1]) Vergl. §§ 1., 2. d. Ges. über den Eigenthumserwerb, §§ 32., 48. d. Grundbuch-Ordn., § 1 des Ges. über die Stempelabgaben. Verfügung: §§ 43., 44., 57., 119. d. Grundbuch-Ordn.

2. Auflassungserklärung und Eintragungsbewilligungen.[2])

Verhandelt N. . . . . den . . . . . Vormittags . . . Uhr.

In dem Grundbuchamt N. erschienen heute:

1) die Wittwe Anna Schmidt, geb. N. N.,

2) der Schlossermeister August Schmidt,

3) der Vormund der Geschwister Johann und Agnes Schmidt, Lohgerbermeister Joseph Sturm,

4) der Ackerbürger Georg Fuchs,

sämmtlich hier wohnhaft, von Person bekannt und geschäftsfähig.

Dieselben erklärten:

Als Eigenthümer des Bauerguts Bl. 2 Buchhain ist der Bauer Franz Schmidt eingetragen. Nach Inhalt der Erbbescheinigung vom . . . . ., welche wir hiermit übergeben, ist Franz Schmidt von der anwesenden Wittwe und seinen Kindern, dem anwesenden August Schmidt und den Pflegebefohlenen Johann und Agnes Schmidt beerbt worden. Letztere werden durch mich — Joseph Sturm — bevormundet. Wir beabsichtigen, das bezeichnete Bauergut dem Ackerbürger Georg Fuchs aufzulassen und übergebe ich — Joseph Sturm — die mir zu diesem Behufe ertheilte Ermächtigung der Vormundschafts-Behörde.

Dies vorausgeschickt, bewilligen wir — Anna Schmidt, August Schmidt und ich Joseph Sturm Namens der Geschwister Johann und Agnes Schmidt — hiermit, daß der anwesende Georg Fuchs als neuer Erwerber des Bauerguts Bl. 2 Buchhain im Grundbuche eingetragen wird und beantrage ich — Georg Fuchs — meine Eintragung als Eigenthümer.

Wir bemerken, daß die Auflassung auf Grund des gerichtlichen Vertrages vom . . . . . erfolgt, überreichen zu den Grundakten eine beglaubigte Abschrift desselben und bitten, die Kosten nach Maßgabe dieses Vertrages zu liquidiren.

Ich Georg Fuchs beantrage zugleich, den Erwerbsgrund und den Erwerbspreis nach Inhalt des übergebenen Vertrages, sowie ferner:

---

[2]) Vergl. §§ 1., 2., 5., 13., 19., 23., 34—36 d. Ges. über den Eigenthumserwerb, §§. 10., 32., 48., 51., 76. d. Grundbuch-Ordnung, § 2 d. Ges. über die Stempel-Abgaben. Verfügung: §§ 43., 44., 45., 51., 57., 119., 120., 122., 123. d. Grundbuch-Ordn.

1) den im §. 5. dieses Vertrages festgesetzten Altentheil für die Wittwe Anna Schmidt hierselbst,
2) die rückständigen Kaufgelder von fünfhundert Thalern mit fünf Prozent seit dem 1. Januar ... in halbjährigen Raten am 2. Januar und 1. Juli verzinslich gegen dreimonatliche Kündigung zahlbar, für die Geschwister Johann und Agnes Schmidt zu N. zu gleichen Antheilen

auf Grund des Vertrages vom .... im Grundbuche auf das erworbene Bauergut Bl. 2 Buchhain mit der Maßgabe einzutragen, daß den unter 2 erwähnten Kaufgeldern von 500 Thalern das Vorrecht vor dem unter 1 erwähnten Altentheile zusteht.

Auf die Ausfertigung eines Hypothekenbriefes über die Kaufgelder wird verzichtet.

Schließlich beantrage ich — Georg Fuchs — mir eine beglaubigte Abschrift des Grundbuchblattes Bl. 2 Buchhain zu ertheilen.

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben.

A. S. A. S. J. S. G. F.

V. w. o.

N. N.

Grundbuchrichter.

3. Antrag auf Eintragung eines vorläufigen Vermerks der Veräußerung eines Trennstücks.[3])

Verhandelt N. den ..... Vormittag .... Uhr.

Vor dem unterzeichneten Grundbuchrichter erschienen heute, von Person bekannt und geschäftsfähig:

1) der Landwirth Heinrich Schmidt aus Buchhain, eingetragener Eigenthümer des Bauerguts Nr. 5 Buchhain,
2) der Anbauer Gottlieb Strebsam eben daher.

Letzterer erklärte:

Ich habe von dem anwesenden Heinrich Schmidt eine Parzelle von seinem Bauergute Nr. 5 Buchhain, genannt das Krautbeet, und nach unserer Schätzung 6 Ar groß, durch Vertrag vom .... erkauft und beantrage, die erfolgte Veräußerung dieses Trennstücks auf dem Grundbuchblatte des bezeichneten Bauerguts

---

[3]) Vergl. § 64 der Grundbuch-Ordnung. Anmerkung 4 b. zu § 1 des Kostentarifs (S. 366).

vorläufig zu vermerken. Der Werth des Trennstücks beträgt 80 Thaler.

Der Anbauer Gottlieb Strebsam bewilligte die Eintragung des Vermerkes.

Vorgelesen, genehmigt, unterschrieben.

H. S. G. S.

V. w. o.

N. N.

Grundbuchrichter.

4. Auflassung eines Trennstücks.[1])

Verhandelt N. den ..... Vormittag ... Uhr.

Vor dem unterzeichneten Grundbuchrichter erschienen, von Person bekannt und im geschäftsfähigen Zustande:

1) der Bauer Heinrich Schmidt aus Buchhain,

2) der Anbauer Gottlieb Strebsam eben daher.

Dieselben überreichten anliegenden Auszug aus der Grundsteuer-Mutterrolle und eine von dem Fortschreibungs-Beamten beglaubigte Karte und erklärten:

Ich — Heinrich Schmidt — lasse dem anwesenden Gottlieb Strebsam das zu meinem Bauergute Nr. 5 Buchhain gehörige Ackerstück, genannt Krautbeet, welches in dem übergebenen Auszuge aus dem Art. 4 der Mutterrolle der Gemeinde Buchhain als in der Gemarkung Buchhain, Kartenblatt 290, Parzelle 71 belegen, 6 Ar 2 Q.-Meter groß, mit einem Reinertrage von 1 Mark 20 Cent. aufgeführt ist, hiermit auf und bewillige die Eintragung des Gottlieb Strebsam als Eigenthümer.

Gottlieb Strebsam beantragte die Eintragung des Erwerbes auf einem neuen Grundbuchblatte und bemerkten beide Komparenten, daß sie innerhalb der ihnen auf Ansuchen bestimmten Frist von 14 Tagen die Ausfertigung des Veräußerungsvertrages in stempelpflichtiger Form vorlegen würden.

Was die Belastungen des Trennstücks anbelangt, so wird die Uebertragung der Posten Abtheilung II. Nr. 3 und Abtheilung III. Nr. 5 anheimgestellt. In Betreff der Post Abtheilung III. Nr. 4 wird die Hypotheken-Urkunde und die beglau-

---

[1]) Vergl. §§ 1. 2. des Ges. über den Eigenthumserwerb. §§ 57. 58. 68—70. 64. 120. der Grundb.-Ordn. § 2 des Ges. über die Stempelabgaben.

bigte Erklärung des Gläubigers N. N., nach welcher dieser die Bauerstelle Nr. 5 Buchhain mit Ausschluß des Trennstücks aus der Mitverhaftung entläßt, überreicht und beantragt, diese Post auf dem Blatt des Stammgrundstücks zu löschen und auf das Blatt des Trennstücks zu übertragen. In Betreff der Post, Abtheilung III. Nr. 6 wird ebenfalls die Hypothekenurkunde, sowie die Erklärung des verfügungsberechtigten Gläubigers vom .... übergeben. Indem dieser Gläubiger in der letzterwähnten Urkunde sein Einverständniß damit erklärt hat, daß von dieser Post von 100 Thlr. ich — Gottlieb Strebsam — den Antheil von 50 Thlr. nebst Zinsen auf das Trennstück übernehmen und dieser Antheil von 50 Thlr. auf dem Stammgrundstücke gelöscht werde, so beantragen wir, von der Post Abth. III. Nr. 6 auf dem Stammgrundstücke 50 Thlr. zu löschen und diesen Antheil nebst 5 Prozent Zinsen vom 1. Januar .... auf das neue Blatt das Trennstück zu übertragen.

Ich — Gottlieb Strebsam — beantrage, die überreichten Hypothekenurkunden den Gläubigern nach erfolgter Berichtigung derselben zuzustellen und bitte schließlich, mir eine beglaubigte Abschrift des Titels und der I. Abtheilung von dem neuen für mich angelegten Grundbuchblatte zu ertheilen.

Vorgelesen, genehmigt, unterschrieben.

H. S. G. St.

V. w. o.

N. N.

Grundbuchrichter.

5. Antrag auf Eintragung einer Grundschuld für den Eigenthümer.[5])

An das Königl. Grundbuchamt zu N. N.

Ich — N. N. — (bewillige und) beantrage hiermit, für

---

[5]) Vergl. §§ 19 Nr. 1. 20. 23. 27. 28. 39 des Ges. über den Eigenthumserwerb. — Verfügung §§ 43. 44. 122. 124. 126. 128. d. Grundbuch-Ordnung. Wie berechnen sich die Kosten? Stempel zum Antrage s. § 8 d. Ges. über die Stempel-Abgaben (IV.) Tabelle S. 386, Spalte 2. — Kosten der Beglaubigung § 8. Nr. 3. (Tabelle 21, Seite 385). — 15 Sgr. Stempel zur Beglaubigung s. Anmerk. zu § 8. Nr. 3 des Tarifs S. 378. — Kosten der Eintragung § 2 des Kosten-Tarifs (Tabelle 21, Spalte 3, S. 381). — Kosten für den Grundschuldbrief § 6 des Tarifs, (Tabelle 20, Spalte 5, S. 383) und Kosten für den Zinsquittungsbogen § 6 Nr. 4 des Tarifs (Tabelle 19, Spalte 5, S. 381.)

mich eine Grundschuld in Höhe von 5000 Mark, verzinslich zu 5 Prozent in halbjährigen Raten — am 2. Januar und 1. Juli — und gegen sechsmonatliche, jedoch nicht vor dem 1. Januar 1880 zulässige Kündigung rückzahlbar auf die Blatt ... Bd. ... des Grundbuchs von N. N. eingetragenen Grundstücke, als deren Eigenthümer ich im Grundbuche eingetragen bin, einzutragen und dem mir zu behändigenden Grundschuldbrief Zinsquittungsscheine beizufügen.

N., den ......

N. N.

Die vorstehende Unterschrift des N. N. zu N. beglaubigt.

N., den ......

N. N.

(L. S.) Notar im Bezirke des Appellations-Gerichts zu N.

II.

Die Ausführungs-Verfügungen.

1. Verfügung des Justiz-Ministers vom 7. Juni 1872 — die Einrichtung der Grundbuchämter betreffend.

Im § 20 der mit dem 1. Oktober d. J. in Kraft tretenden Grundbuch-Ordnung vom 5. v. Mts. ist die Bestimmung getroffen, daß bei jedem Stadt- und Kreisgericht und jeder ständigen Kreisgerichts-Deputation ein Grundbuchamt gebildet werden soll. Durch den § 21 ist sodann dem Justiz-Minister das Recht beigelegt, in größeren Städten und Kreisen mehrere Grundbuchämter für geographisch abzugrenzende Bezirke zu bilden. In dem § 22 ist endlich bestimmt, daß Kreisgerichts-Kommissionen die Grundbuchämter für die in ihrem Bezirk belegenen Grundstücke sein sollen, sofern nicht das Grundbuch nach der Gerichts-Verfassung bei den Kreisgerichten zu führen ist.

Anlangend die beiden ersteren Paragraphen, so liegt es im Interesse des Dienstes wie der Gerichts-Eingesessenen, daß die Bildung mehrerer Grundbuchämter bei demselben Kollegialgericht nur dann stattfindet, wenn ein Grundbuchrichter auch bei ausschließlicher Beschäftigung mit Grundbuchsachen, die in dem betreffenden Bezirk erfahrungsmäßig vorkommenden Geschäfte zu erledigen nicht im Stande ist. Dies wird jedoch voraussichtlich nur bei den Stadt- und Kreisgerichten und bei denjenigen Kreisgerichten zutreffen, deren engerer Bezirk von besonders großem Umfange ist. Bei den kleineren Kreisgerichten und den ständigen Deputationen wird dagegen die Bearbeitung der Grundbuchsachen nicht die volle Kraft des damit zu beauftragenden Richters in Anspruch nehmen und dieser auch anderweit beschäftigt werden, bei den kleineren Kreisgerichten jedenfalls noch als Mitglied der zweiten Abtheilung fungiren können.

Das Königliche Appellationsgericht wolle sich hiernach gutachtlich darüber äußern, bei welchen Kollegialgerichten des De-

partements die Bildung mehrerer Grundbuchämter geboten erscheint, beziehungsweise wie viele derartige Aemter bei den betreffenden Gerichten werden gebildet werden müssen, auch gleichzeitig die Bezirke bezeichnen, welche diesen Grundbuchämtern am angemessensten zuzuweisen sein werden.

Anlangend ferner die Bestimmung des § 22 a. a. O., so werden nach derselben die Kommissionen die Grundbuchämter für alle in ihrem Bezirk belegenen Grundstücke bilden, soweit das Hypothekenbuch über dieselben nicht bereits gegenwärtig nach Maßgabe des § 18 des Geschäfts-Regulativs vom 18. Juli 1850 und der Circular-Verfügung vom 27. Oktober 1851 (Justiz-Min.-Bl. S. 347) bei den Hauptgerichten geführt wird. Insofern an demselben Orte sich mehrere Kommissionen befinden und bei diesen die Geschäfte auf Grund des § 24 des allgemeinen Geschäfts-Regulativs „aus besonderen Gründen" nach Gegenständen vertheilt sind, so wird diese Geschäftsvertheilung beizubehalten sein und werden demgemäß nur diejenigen Gerichts-Kommissionen, welchen schon zur Zeit die Bearbeitung der Hypothekensachen obliegt, für den ganzen, ihnen in dieser Beziehung zugewiesenen Bezirk die Grundbuchämter bilden. Das Königliche Appellationsgericht wolle jedoch dem Justiz-Minister darüber Anzeige machen, ob und bei welchen Gerichts-Kommissionen des Departements ein solches Verhältniß obwaltet. —

2. Allgemeine Verfügung des Justiz-Ministers vom 1. September 1872, — die Bildung der Grundbuchämter im Geltungsbereiche der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 betreffend.

(J. M. Bl. S. 176.) [1])

Bei der Einführung der Grundbuchämter ist die ausgesprochene Absicht und Voraussetzung der Gesetzgebung dahin gegangen, daß durch dieselben die bestehende Gerichtsverfassung wesentlich nur insoweit geändert werde, als dies der Wegfall der kollegialischen Bearbeitung der Grundbuchsachen mit sich bringt. Die Grundbuchämter sind daher unbeschadet der ihnen übertragenen selbstständigen Bearbeitung jener Sachen als Theile der Gerichtsbehörden anzusehen, sie nehmen demgemäß in allen übrigen Bezie-

[1]) Vergl. Anm. 59 S. 202.

hungen der Gerichtsverfassung, insbesondere hinsichtlich des Etats- und Kassenwesens, eine selbstständige Stellung nicht ein, und die Grundbuchbeamten bleiben Mitglieder und Beamte des Gerichts, bei welchem sie angestellt sind.

Der hiernach bestimmt begrenzte Umfang der eintretenden Aenderung läßt die folgenden allgemeinen Vorschriften als ausreichend erscheinen:

I.

Die Grundbuchrichter bei den Stadt- und Kreisgerichten, sowie bei den ständigen Kreisgerichts-Deputationen werden aus der Zahl der bei denselben angestellten Richter auf Vorschlag des Gerichtsvorstandes durch Verfügung des vorgesetzten Appellationsgerichts dauernd bestimmt, ohne daß jedoch hierdurch ein Wechsel mit anderen Mitgliedern des Gerichts völlig ausgeschlossen wird. Mit den Funktionen eines Deputations-Dirigenten sind die Geschäfte als Grundbuchrichter nicht zu verbinden. Abgesehen hiervon ist das Ermessen der Appellationsgerichte bei Auswahl der geeigneten Persönlichkeiten nicht beschränkt. Von der stattgehabten Besetzung der Stellen unter Bezeichnung der Grundbuchrichter ist dem Justiz-Minister Anzeige zu machen.

Die Buchführer bei den Grundbuchämtern, welche zugleich die Sekretariatsgeschäfte im Büreau dieser Aemter zu versehen haben, werden von den Stadtgerichts-Präsidenten und Kreisgerichts-Direktoren aus der Zahl der am Sitze des Grundbuchamts etatsmäßig angestellten Subalternbeamten ernannt. Die bezeichneten Gerichtsvorstände haben ferner dafür Sorge zu tragen, daß den Grundbuchämtern das erforderliche Personal an Schreibern und Unterbeamten zu Gebote stehe..

II.

Die Einrichtung der Grundbuchämter nach § 20 der Grundbuch-Ordnung bringt es mit sich, daß nur der Grundbuchrichter und der Buchführer — jeder in seinem Geschäftskreise — die auf das Grundbuch bezüglichen Amtsgeschafte *selbstständig* wahrnehmen kann, und daß alle übrigen, den Grundbuchbeamten zur Aushülfe etwa beigegebenen Kräfte nur unter deren persönlicher Verantwortlichkeit und Leitung arbeiten können.[2])

Mit Rücksicht hierauf erscheint es angemessen, daß im Falle

---

[2]) Vergl. Allg. Verf. v. 14. November 1872 unter 3.

der Nothwendigkeit einer zeitweisen Vermehrung des Personals der Grundbuchämter dieselbe zunächst nur durch Zuordnung tüchtiger Büreaukräfte, die auch zur Unterstützung des Grundbuchrichters geeignet sind, gewährt werde; eine Aushülfe durch richterliche Beamte kann nur ganz ausnahmsweise bewilligt werden.

III.

Der Geschäftskreis der Grundbuchämter ergiebt sich aus den Bestimmungen des Gesetzes über den Eigenthumserwerb u. s. w. und der Grundbuch-Ordnung.

Nach § 20 der Grundbuch-Ordnung, in Verbindung mit § 22 ebend., fällt den ständigen Kreisgerichts-Deputationen, nicht aber den Kreisgerichts-Kommissionen, die Führung des Grundbuchs über die Rittergüter und andere große Güter auch da, wo sie ihnen bisher nach § 18 des Geschäftsregulativs vom 18. Juli 1850 und der Verfügung vom 27. Oktober 1851 (Just.-Minist.-Bl. von 1850 S. 232, von 1851 S. 347) noch entzogen war, wieder zu. Es sind dadurch auch die in dieser Hinsicht für einzelne Kreisgerichts-Deputationen speziell erlassenen beschränkenden Anordnungen von selbst als aufgehoben zu erachten, und demgemäß wegen Abgabe der betreffenden Grundbücher und Grundakten, beziehungsweise wegen Zufertigung beglaubigter Abschriften von den betreffenden Grundbuchblättern (§ 27 der Grundbuch-Ordnung) an die Kreisgerichts-Deputationen baldigst die nöthigen Veranstaltungen zu treffen.[3])

Was die Akte der freiwilligen Gerichtsbarkeit anlangt, so kann die Auflassung (§ 2 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb u. s. w.) nur vor dem zuständigen Grundbuchamte[4]) stattfinden; desgleichen bestimmt § 32 der Grundbuch-Ordnung, daß mündliche Anträge auf Eintragungen oder Löschungen[5]) von dem Grundbuchrichter aufzunehmen sind. Im Uebrigen bleiben die bestehenden Ressortverhältnisse mit der Maßgabe in Kraft, daß die Grundbuchrichter, beziehungsweise deren Vertreter (§ 23 der Grundbuch-Ordnung) verpflichtet sind, auch solche an der Gerichtsstelle vorkommenden Akte der freiwilligen Gerichtsbarkeit aufzunehmen, aus welchen Eintragungen oder Löschungen im Grund-

---

[3]) Vergl. Anm. 59 b. c. S. 202, 203.

[4]) Vergl. Anm. 72 S. 216.

[5]) Vergl. Anm. 71 S. 215.

buche ihres Bezirks hervorgehen. In Fällen zeitweiser oder gesetzlicher Verhinderung hat der Gerichtsvorstand nach §. 23 den Vertreter zu bestellen.[6]) Sind an einem Orte mehrere Grundbuchämter, so ist ein- für allemal die generelle Substitution derselben anzuordnen.

Auf auswärtigen Gerichtstagen liegt dem Gerichtstags-Kommissarius innerhalb der vorgeschriebenen Grenzen (§. 2 des Gesetzes über den Eigenthumserwerb, §. 32 der Grundbuch-Ordnung) die Aufnahme von Akten der freiwilligen Gerichtsbarkeit wie bisher ob[7]); die Grundbuchbeamten sind zu derartigen auswärtigen Gerichtstags-Kommissionen in der Regel nicht zu verwenden.

IV.

Die Amtssiegel, welche für alle Grundbuchämter einschließlich der Kreisgerichts-Kommissionen auf Kosten des sächlichen Fonds zu beschaffen sind, bestehen in dem für die Gerichte erster Instanz vorgeschriebenen Königlichen Adler, versehen mit der Umschrift:

Königliches Grundbuchamt (I., II. u. s. w.) zu ....

V.

Nach erfolgter Bildung der Grundbuchämter ist bei denjenigen Stadt- und Kreisgerichten, bei welchem mehrere Aemter eingerichtet

---

[6]) Daß die von dem Grundbuchrichter aufgenommenen Akte von der Gerichtsbehörde — also unter der Unterschrift: Königl. Kreisgericht, II. Abtheilung, Königl. Kreisgerichts-Deputation, Königl. Kreisgerichts-Kommission — auszufertigen und wie dieselben büreaumäßig zu behandeln sind, bestimmt § 12 der Verf. v. 14. November 1872 (Vergl. S. 439). — Wenn der Grundbuchrichter eine Schuldurkunde mit dem Antrage auf Eintragung als Hypothek aufnimmt, so handelt er als Richter der II. Abtheilung und als Grundbuchrichter; nach meinem Dafürhalten kann nicht angenommen werden, daß ein vollständiger Antrag auf Eintragung erst dann vorliege, wenn die Verhandlung ausgefertigt sei; der § 33 der Grundbuch-Ordnung verlangt nur die gerichtliche Aufnahme, nicht die vorgängige Ausfertigung. Vergl. auch § 51 i. f. der Grundb.-Ordnung.

[7]) Zur sofortigen Beglaubigung von Anträgen, Vollmachten u. s. w. ist der Gerichtstags-Kommissar befugt. Auch kann derselbe Anträge (nicht Auflassungen) aufnehmen und Ausfertigung derselben — dem Ansuchen der Interessenten entsprechend — an das Grundbuchamt gelangen lassen; die Zeit des Einganges wird in diesen Fällen erst von dem Moment der Vorlegung der Ausfertigung bei dem Grundbuchamt bemessen. §§ 42. 45 der Grundbuch-Ordnung. Ist der Antragsteller nicht Analphabet, so kann der Kommissar die Anträge aufnehmen und mit dem Vermerk: „Vorstehende Unterschrift wird hiermit beglaubigt" abschließen; in diesen Fällen wird der Antrag in Urschrift an das Grundbuchamt auf Verlangen abgegeben werden können.

sind, die Abgrenzung der Bezirke in geeigneter Weise zur öffentlichen Kenntniß zu bringen. Den Appellationsgerichten bleibt es überlassen, zu bestimmen, ob und inwieweit noch andere, den Geschäftsverkehr bei den Grundbuchämtern betreffende Nachrichten (z. B. hinsichtlich der Geschäftszeit der Grundbuchämter) zu veröffentlichen sind.

3. Allgemeine Verfügung des Justiz-Ministers vom 14. November 1872, — die Büreau-Verwaltung bei den Grundbuchämtern betreffend.

(Just. M. Bl. S. 302.)

Vom 1. Dezember d. J. ab treten für den Geschäftsbetrieb und die Registerführung in den Büreaus der Grundbuchämter nachstehende Anordnungen in Wirksamkeit:

§. 1.

Für jedes Grundbuchamt besteht ein besonderes Büreau oder eine besondere Büreau-Abtheilung. In diesem Büreau müssen alle durch die Führung des Grundbuchs veranlaßten Subalterngeschäfte, einschließlich der Revision der Kosten und der Anfertigung des Schreibwerks, erledigt werden.

§. 2.

Die Geschäfte des Grundbuchamts sind im Lokale desselben in dem von dem Appellationsgericht nach Maßgabe der allgemeinen Verfügung vom 1. September d. J. bei Nr. V. bestimmten, durch Anschlag an der Thür bekannt zu machenden Dienststunden, soweit dies thunlich, sofort zu erledigen.

§. 3.

Die Grundakten, denen nach Maßgabe der Bestimmung unter Nr. 7 der allgemeinen Verfügung vom 20. März 1869 (Just.-Minist.-Bl. S. 62) ein Verzeichniß der Realberechtigten und ihrer Vertreter auch ferner vorgeheftet wird, sind mit einem Nummern-Verzeichniß zu versehen, in welchem jedes zu den Akten eingehende Schriftstück nach Vorschrift des §. 4 vermerkt wird.[1])

Mit der Abschrift eines jeden Grund- und Gebäudesteuerbuchs (Flurbuchs) sind besondere General-Akten anzulegen, zu denen die darauf Bezug habenden Fortschreibungs-Protokolle, welche über die Veränderungen alljährlich aufgestellt werden, gelangen.[2])

---

[1]) Vergl. Anm. 55 b. S. 197.

[2]) Vergl. S. 177. Die Flurbücher und die Gebäudesteuerrollen selbst

§. 4.

Jedes bei dem Grundbuchamt eingehende Schriftstück oder aufgenommene Protokoll ist mit einem Vermerk über den Zeitpunkt des Eingangs (Tag und Stunde) und über die Zahl der Anlagen, sowie mit der Geschäftsnummer (§. 5) zu versehen und demnächst, sofern nicht sofort darauf verfügt worden ist, dem Grundbuchrichter zur Verfügung vorzulegen.[3])

§. 5.

Schriftstücke, welche zu bereits vorhandenen Grundakten gehören, werden mit der Gemarkung[4]), Band und Seite des Grundbuchblattes oder Artikels, worauf sich die Grundakten beziehen, und mit einer in folgender Weise festzustellenden Geschäftsnummer versehen:

Alle zu denselben Grundakten gehörigen Schriftstücke erhalten in dem denselben vorgehefteten Nummern-Verzeichniß in ununterbrochener Folge eine Nummer, welche auch dann fortläuft, wenn ein neuer Aktenband angelegt wird. Die Nummern werden reihenweise geschrieben, neben der Nummer wird das Datum des Schriftstücks durch Bruchzahlen angegeben und bei Auflassungserklärungen, Eintragungs- oder Löschungs-Anträgen die Bezeichnung als solche in verständlicher Abkürzung, sowie der Name der Aussteller.

Nach der Eintragung im Verzeichniß der Grundstücke ist die Nummer auf das Schriftstück zu setzen, z. B. Tempelhof Bd. I. S. 124 Nr. 25.

Schriftstücke, welche zu General- oder Sammelakten gehören, oder zur Bildung neuer Grundakten Anlaß geben, werden, falls die letztere nicht durch Abschreibung eines Grundstücks von einem bestehenden Grundbuchblatt oder Artikel hervorgerufen wird, in ein besonderes Eingangs-Register (Geschäfts-Journal) eingetragen, welches folgende Rubriken enthält: 1) Laufende Nummer, 2) Tag des Eingangs, 3) Aktenzeichen oder statt desselben Gemarkung, Band und Seite des Grundbuchs oder Artikels, 4) Kurze An-

---

werden einzubinden sein. Vergl. § 13 (bezw. § 10) der Anweis. des Finanz-Ministers vom 16. Aug. 1872. Anlage A. (bezw. C.) zur allg. Verf. vom 2. Sept. 1872.

[3]) Vergl. § 43 der Grundb.-Ordn. und die Anmerk. zu demselben.

[4]) d. h. Gemeinde-, Guts- oder Grundsteuer-Erhebungs-Bezirk in den östlichen Provinzen, Katastral-Gemeinde in den westlichen Provinzen.

gabe des Gegenstandes, 5) Tag der ergangenen Verfügung, 6) zur weiteren Erledigung abgegeben (Tag der Abgabe und wohin abgegeben), 7) als erledigt zu den Akten genommen.

Die Nummer, unter welcher die Eintragung in dem Eingangs-Register erfolgt ist, wird demnächst auf dem Schriftstücke vermerkt, z. B. E. R. Nr. 72. Sind Vorstücke vorhanden, so sind dieselben einerseits mit dem Aktenzeichen zu verbinden, andererseits ist das Schriftstück in dem Nummern-Verzeichniß der betreffenden Akten nachzutragen.

§. 6.

Bei Einheftung des Schriftstücks oder seiner anderweitigen Abgabe ist in allen Fällen die betreffende Nummer im Nummern-Verzeichniß zu durchstreichen und im letzteren Falle ein Vermerk über den Verbleib zu machen.

Die Ordnung der Schriftstücke in den Akten wird durch die Nummer derselben im Nummern-Verzeichnisse bestimmt.

§. 7.

Wenn Urkunden längere Zeit bei dem Grundbuchamt aufzubewahren sind, welche nicht zu den Grundakten geheftet werden können, so müssen dieselben mit einem Umschlag versehen werden, auf welchem die Grundakten nach der Gemarkung, Band und Blatt des Grundbuchs und die Geschäftsnummer des Schriftstücks, mittelst dessen die Einlieferung erfolgte, anzugeben ist. In dem Nummern-Verzeichnisse vor den Akten wird die Annahme der Urkunde zur besonderen Verwahrung bei der betreffenden Nummer vermerkt und ebenso die demnächst bewirkte Herausgabe derselben. Die Bescheinigung der Zurückgabe gelangt zu den Grundakten unter einer besonderen Geschäftsnummer, auf welche bei der Nummer des Schriftstücks über die Einlieferung hinzuweisen bleibt.

Die besonders verwahrten Urkunden befinden sich unter dem Verschlusse des Grundbuchführers.[5])

§. 8.

Das Register über die General- und Sammelakten wird wie bisher geführt.

Als Realrepertorien dienen die in Artikel 2 der Ausführungsverfügung vom 2. September d. J. bezeichneten Abschriften der Grund- und Gebäudesteuerbücher (Flurbücher). Ein besonderes

---

[5]) Hiernach ist die Anm. 55b. S. 197, 198 zu berichtigen.

Register über die Grundakten wird entbehrlich sein, da das Grundbuch zugleich die Stelle desselben vertreten kann.

§. 9.

Für den Bezirk eines jeden Grundbuchamts ist ein Namen-Register der Eigenthümer nach dem Alphabet mit folgenden Rubriken zu führen:

1) Laufende Nummer innerhalb des Buchstaben,
2) des Eigenthümers Zu- und Vorname, Stand und Wohnort,
3) Hinweis auf das Grundbuch:
   a) Gemarkung,
   b) Band,
   c) Seite,
   d) Artikel.

In dem Namen-Register wird jeder Eigenthümer nur einmal verzeichnet. Daneben wird auf die verschiedenen Grundbuchblätter oder Artikel verwiesen, welche auf seinen Namen lauten. Geht ein Grundbuchblatt auf einen anderen Eigenthümer über, so wird der Hinweis auf dasselbe roth unterstrichen; in gleicher Weise ist der Hinweis auf den Grundbuchartikel zu unterstreichen, sobald derselbe geschlossen wird.[6])

§. 10.

Auf dem Deckel der Grundakten muß das Grundbuchblatt oder der Artikel, auf welches sich dieselben beziehen, ersichtlich sein, ebenso auf der zu den Akten gehörigen Tabelle. In welcher Weise die Akten noch sonst zu bezeichnen sind, bleibt der Bestimmung des Appellationsgerichts überlassen.[7])

§. 11.

Der Grundbuchführer hat über die von ihm im Grundbuch bewirkten Einschreibungen ein Tagebuch nach dem beiliegenden Formular zu halten. Nach Anleitung desselben bewirkt der Grundbuchrichter die Vergleichung der Einschreibungen mit den ergangenen Verfügungen. Außerdem dient dasselbe zur Ermittelung der in den jährlichen Geschäftsübersichten darzustellenden statistischen Angaben, und den Steuerbehörden zum Anhalt bei der von ihnen vorzunehmenden Prüfung der auf die Stempelabgaben Bezug habenden Ansätze.

---

[6]) Vergl. Anl. C. der Instrukt. vom 30. Januar 1842 (J.-M.-Bl. S. 67) und Muster L. zur Instrukt. vom 9. Juni 1868 (J.-M.-Bl. S. 214).

[7]) Vergl. J.-M.-Bl. 1868 S. 213.

Das Tagebuch zerfällt in drei Abtheilungen; die erste Abtheilung bezieht sich auf die Auflassungen, die zweite auf die endgültigen Einschreibungen in der zweiten und dritten Hauptabtheilung und auf die Löschung solcher Einschreibungen, die dritte auf alle sonstigen Einschreibungen.

In der ersten Abtheilung sind in der Spalte „Bemerkungen" auch Name und Wohnort des Veräußerers und Erwerbers einzutragen, wenn die Versteuerung nach Maßgabe einer Werthsdeklaration erfolgt ist. Ein abschriftlicher Auszug aus der ersten Abtheilung des Tagebuchs, in welchen jedoch nur diejenigen Auflassungen aufzunehmen sind, bei denen die Versteuerung auf Grund einer Werthsdeklaration (§. 3. des Gesetzes vom 5. Mai 1872) stattgefunden hat, wird in Berlin monatlich dem Stempelfiskalat für Berlin übersandt. Im Uebrigen haben die Appellationsgerichte wegen der Mittheilung gleicher Auszüge in den nach dem Umfange des Verkehrs zu bemessenden periodischen Fristen an die betreffenden Steuerbehörden im Einvernehmen mit den Provinzial-Steuerbehörden nähere Bestimmungen zu treffen. Nach Bedürfniß kann eine Erweiterung des Inhalts der an die Steuerbehörde zu übersendenden Auszüge durch Aufnahme der im Grundbuche vermerkten letzten Erwerbspreise und anderer für die Beurtheilung der Werthsdeklaration einen Anhalt gewährender Daten angeordnet werden.

§ 12

Die unter Nr. III. der allgemeinen Verfügung vom 1. September d. J. gedachten, von dem Grundbuchrichter aufzunehmenden, jedoch unter der Zeichnung der Gerichtsbehörde auszufertigenden Akte der freiwilligen Gerichtsbarkeit, welche auf Liegenschaften Bezug haben, gelangen zu den betreffenden Grundakten. Gleichzeitig werden solche Akte der freiwilligen Gerichtsbarkeit in dem Rotulus der für sonstige derartige Akte bestimmten Sammelakten verzeichnet. [8])

§ 13.

Das Register über die Reproduktionen und Termine und das Register über die Zustellungen werden nach den seitherigen Vorschriften geführt.

---

[8]) Vergl. Anm. 6 S. 434.

§ 14.

Die Vorlegung der Kostenrechnungen zum Zweck der Festsetzung wird im Büreau des Grundbuchamts bewirkt.

Der Kosteneinziehungsbetrieb erfolgt nach Maßgabe der bestehenden Bestimmungen; insoweit danach dem Kassen-Kurator die Festsetzung der Kosten obliegt, kann dieselbe seitens des Kreisgerichts-Direktors dem Grundbuchrichter übertragen werden, wenn dies im Interesse des Geschäftsverkehrs gerathen erscheint.

§ 15.

Die nach der allgemeinen Verfügung vom 9. November 1859 (Just.-Minist.-Bl. S. 374) für die Hauptübersicht der Geschäfte erforderten Angaben fallen, soweit sie in den Rubriken V. und IX. des vorgeschriebenen Formulars erfordert sind, in Zukunft weg. Statt dessen ist in der Rubrik V. darzustellen:

1) die Zahl der Auflassungserklärungen,
2) die Zahl der Eintragungen in der zweiten und dritten Abtheilung,
3) die Zahl der Löschungen in der zweiten und dritten Abtheilung,
4) die sonstigen Einschreibungen.

Tagebuch des Grundbuchführers.

1. Abtheilung: Auflassungen.

Laufende Nummer.	Hinweis auf das Grundbuch.				Kurze Bezeichnung der Liegenschaft.	Versteuerter Werth		Tag der Einschreibung.	Geschäfts-Nummer.	
	Gemarkung.	Band.	Blatt.	Art.		nach Maaßgabe einer Deklaration, § 3 des Gesetzes vom 5. Mai 1872.	nach Maaßgabe vorgelegter Urkunden, § 2. a. a. O.			

2. Abtheilung: Eintragungen und Löschungen in der 2. und 3. Abtheilung des Grundbuchs.

Laufende Nummer.	Hinweis auf das Grundbuch.				Eintragungen. Versteuerter Werth		Löschungen. Versteuerter Werth		Tag der Einschreibung.	Geschäfts-Nummer.	
	Gemarkung.	Band.	Blatt.	Art.	nach Maaßgabe einer Deklaration oder des Antrags.	nach Maaßgabe vorgelegter Urkunden.	nach Maaßgabe einer Deklaration.	nach Maaßgabe vorgelegter Urkunden.			

3. Abtheilung: Sonstige Eintragungen und Löschungen.

Laufende Nummer.	Hinweis auf das Grundbuch.				Art der Eintragung.	Tag der Einschreibung.	Geschäfts-Nummer.	
	Gemarkung.	Band.	Blatt.	Art.				

4. Allgemeine Verfügung des Justiz-Ministers vom 2. September 1872 zur Ausführung der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 (Ges. Samml. S. 446).

(Just. M. Bl. S. 178.)

Die nachstehend abgedruckte, im Einverständniß mit dem Herrn Finanz-Minister auf Grund des §. 4 der Grundbuchordnung vom 5. Mai 1872 erlassene Ausführungs-Verfügung vom 2. September d. J. wird den Grundbuchämtern bei den Stadt- und Kreisgerichten in dem Geltungsbereich der Grundbuch-Ordnung, sowie die beigefügten Anweisungen und Zusatzbestimmungen des Herrn Finanz-Ministers vom 16. August 1872 zur Kenntnißnahme und Nachachtung bekannt gemacht.

Ausführungs-Verfügung

vom 2. September 1872, zu §. 4 der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872.

Artikel 1. Die Grundbuchämter erhalten Abschriften der Grund- und Gebäudesteuerbücher (Flurbücher) und der über die Veränderung derselben jährlich aufzustellenden Fortschreibungs-Protokolle nach den in der Anweisung des Herrn Finanz-Ministers vom 16. August d. J. vorgeschriebenen Formularen A. B. C. D.

In den Bezirken der Appellationsgerichte zu Münster, Paderborn, Hamm und Arnsberg verbleibt es in Betreff der Grundsteuer-Flurbücher bei der allgemeinen Verfügung vom 2. November 1870 (Just.-Minist.-Blatt S. 320)[1]; es sind jedoch in

---

[1]) Allgemeine Anweisung vom 2. November 1870 für die Hypothekenbehörden in den Bezirken der Appellationsgerichte zu Münster, Paderborn, Hamm und Arnsberg in Betreff der Erhaltung der Uebereinstimmung des Hypothekenbuchs mit dem Grundsteuerbuche:

„Nachdem die Umrechnung der in den Grundsteuerbüchern enthaltenen Angaben des Flächenmaaßes der Grundstücke in Preußischem Maaße nach den Vorschriften der Maaß- und Gewichtsordnung für den Norddeutschen Bund vom 17. August 1868 (Bundes-Gesetzbl. S. 473) in das Metermaaß erfolgt ist, wird behufs Erhaltung der in der Instruktion vom 30. Januar 1842 (Just.-Minist.-Bl. S. 67) angeordneten Verbindung des Hypothekenbuchs mit dem Grundsteuer-Kataster für die Bezirke der Appellationsgerichte zu Münster, Paderborn, Hamm und Arnsberg Folgendes angeordnet:

diesen Bezirken auch Abschriften der Gebäudesteuerrollen und der hierzu gehörigen Anhängen den Grundbuchämtern mitzutheilen.

Artikel 2. Die im Artikel 1 erwähnten Abschriften sind als Realrepertorien für sämmtliche Grundstücke und Gebäude eines jeden Grundbuchamts zu benutzen.[2])

Artikel 3. Auf dem Grundbuchblatt eines Gutskomplexes, d. h. eines aus mehreren Grundstücken bestehenden Gutes, werden die einzelnen dazu gehörigen Grundstücke oder Flächenabschnitte und Gebäude nicht auf den Titel übernommen, sondern es ist nur die Gesammtfläche und der Gesammt-Reinertrag, mit Weg-

---

1) Die Hypothekenbehörden erhalten Abschriften der neuen, nach dem Metermaaß umgerechneten Grundsteuer-Flurbücher und deren Anhänge.

2) Die Abschriften der Flurbücher werden nach dem Formular A., die der Anhänge nach dem Formular B. von den Katasterbehörden gegen Erstattung der Kosten aus dem sächlichen Fonds der Kreisgerichte angefertigt.

3) Die Appellationsgerichte haben die Reihenfolge, in welcher die neuen Abschriften den Hypothekenbehörden mitzutheilen sind, nach vorgängiger Kommunikation mit dem Generaldirektor des Katasters zu bestimmen.

4) Die nähere Anweisung an die Hypothekenbehörden über die Uebertragung des Metermaaßes in die Hypothekenbücher und die Hypothekentabellen wird den Königlichen Appellationsgerichten überlassen. Im Allgemeinen ist darauf Rücksicht zu nehmen,

a. daß die Uebertragung nach und nach mit den den einzelnen Gerichten zu Gebote stehenden Arbeitskräften erfolgt und soweit diese eine sofortige vollständige Uebertragung in die neuen Abschriften der Flurbücher nicht zulassen, zunächst nur bei Gelegenheit neuer Eintragungen in die I., II. und III. Rubrik vorgenommen wird;

b. daß die Angabe des Metermaaßes, soweit die angelegten Hypothekenfolien dazu den erforderlichen Raum gewähren, auf dieselben selbst erfolgt und nur da, wo dies nicht zulässig erscheint, zur Anlegung neuer Titelblätter geschritten wird.

5) Bis zur vollständigen Uebernahme des Metermaaßes in die Hypothekenbücher wird in den zum Gebrauch der Hypothekenbehörden bestimmten Katasterauszügen das alte und neue Maaß angegeben werden. Die Katasterbehörden sind vom Herrn Finanz-Minister durch die hierbei abgedruckten Verfügungen vom 15. Oktober, 6. Juli und 2. August d. J. (Anlagen C., D., E., F.) mit der entsprechenden Anweisung versehen worden."

Die Formulare u. s. w. sind S. 321 ff. d. Just.-M.-Bl. 1870 abgedruckt und wird bemerkt, daß an Stelle des Formulars S. 321 das berichtigte Formular S. 349 d. Just.-M.-Bl. tritt.

²) Vergl. S. 180. 181.

lassung des Nutzungswerths der Gebäude, einzutragen.[3])

Artikel 4. Wenn nach § 13 der Grundbuch-Ordnung für mehrere Grundstücke oder Gutskomplexe desselben Eigenthümers ein gemeinschaftliches Grundbuchblatt angelegt ist oder werden soll, so werden die einzelnen Grundstücke oder Gutskomplexe unter fortlaufender Nummer nach der Bezeichnung der Grundsteuer-Mutterrolle und mit Angabe der Gesammtfläche und des Gesammt-Reinertrages eines jeden Grundstücks eingetragen.

Gehört zu diesen auf demselben Blatt vereinigten Grundstücken auch ein selbstständiges Gebäudegrundstück, so ist dessen Gebäudefläche nebst Hofraum u. s. w. und der jährliche Nutzungswerth besonders anzugeben.[4])

Artikel 5. Bei selbstständigen Gebäudegrundstücken ist auf dem Titel der für sie angelegten Grundbuchblätter die Gebäudefläche, der Hofraum u. s. w. und der jährliche Nutzungswerth anzugeben.

Artikel 6. Sind auf demselben Blatt Grundstücke vereinigt, welche in verschiedenen Grundbuchbezirken innerhalb des Bezirks desselben Grundbuchamts liegen, so ist in dem Realrepertorium, Spalte „Bemerkungen", der Grundbuchbezirk anzugeben, zu welchem das einzelne Grundstück gehört.[5])

Artikel 7. Die Uebertragung des Flächeninhalts und des Reinertrages oder jährlichen Nutzungswerths auf den Titel der Grundbuchblätter geschieht von Amtswegen. Die Grundbuchämter haben im Allgemeinen diese Arbeit ortschaftsweise allmälig auszuführen, bei beantragten Einschreibungen in ein einzelnes Grundbuchblatt aber sofort jene Uebertragung bei dem betreffenden Grundstück vorzunehmen, damit in den auszufertigenden Hypotheken- oder Grundschuldbriefen die Größe und der Ertrag bereits sichtbar werden.[6]) Läßt

---

[3]) Vergl. S. 180.

[4]) Vergl. Anm. 47—49 S. 194.

[5]) Der Vermerk erfolgt etwa in der Art: Grundbuch und Grundakten von N. N.

[6]) **a.** Bei der Zurückführung der bisherigen Hypothekenbücher auf die Grundsteuerbücher ist nach § 1 der Grundbuch-Ordnung zunächst festzustellen, ob und wie weit die Eintheilung der bisherigen Hypothekenbücher mit den Grundsteuer-Erhebungsbezirken — Gemeinde-, Guts- und besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirken — übereinstimmt. Mit diesen Grundsteuer-Erhebungsbezirken (Gemarkungen) muß die Eintheilung der Grundbücher in Uebereinstimmung gebracht werden. (Vergl. Anm. 4 b. S. 168.) Die Arbeit der Umschreibung ist

Läßt sich dies nicht sofort ausführen, weil die Abschrift des

---

nach den einzelnen, sich ergebenden Bezirken vorzunehmen, und zwar werden zunächst diejenigen Bezirke zu wählen sein (§ 10 Anl. A.), in denen in dem Jahre 1872 Veränderungen, welche mit einer Form- oder Bestandsveränderung verbunden gewesen sind, nicht zur Fortschreibung gekommen sind. Nach Eingang der Abschrift des Flurbuchs (und der entsprechenden Gebäudesteuerrolle) kann mit der Berichtigung der Titel nach dem Kataster begonnen werden. Auf Grund des Flurbuchs läßt sich diese Arbeit nicht — oder doch nur nach Vornahme von zeitraubenden Auszügen und Berechnungen, mit anderen Worten, wenn Seitens der Grundbuchämter eine neue Mutterrolle ausgearbeitet würde — bewirken. Es ist deßhalb nothwendig, die Auszüge aus der Grundsteuermutterrolle zu beschaffen. Ob es einer Vorladung der Besitzer bedarf, wird davon abhängig sein, ob sich bei der Vergleichung dieser Auszüge aus der Grundsteuermutterrolle mit den Vermerken auf dem Titel Bedenken herausstellen. Bei der Eintragung der Flächen nach dem Kataster sind außer den Eigenthümern auch die Realgläubiger interessirt. Als die Verbindung der Hypothekenbücher mit dem Kataster in Westfalen vorgenommen wurde, bestimmte die bezügliche Ministerial-Instruktion v. 30. Januar 1842 (J.-M.-Bl. S. 67): „§ 12. Bei der Umleitung ist der eingetragene Besitzer zu einem Termine vorzuladen mit der Auflage, den vollständigen Mutterrollen-Extrakt, wenn solcher nicht etwa schon zu den Akten gekommen ist, einzureichen, sich über die Uebereinstimmung desselben mit den eingetragenen Grundstücken zu äußern und die sonst erforderlichen Erklärungen und Erläuterungen zu geben. § 13. In Ansehung der Identitäts-Zweifel und der Feststellung der Pertinenzien ist ebenso zu verfahren, wie nach den §§ 8, 9, 10 bei neuen Regulirungen — die Pertinenz-Qualität muß übrigens erforderlichen Falls nachträglich bescheinigt und wenn sie zweifelhaft bleibt, mit dem ausdrücklichen Zusatze: „nach Angabe des Besitzers“ auf dem Titelblatte vermerkt werden.“ — Die in Bezug genommenen §§ 8—10 lauten: „§ 8. Zweifel über die Identität eines so bezeichneten Grundstücks mit demjenigen, welches in einem Erwerb-Dokumente oder in einer sonstigen, den Besitztitel betreffenden Verhandlung vorkommt, sind durch Atteste der Ortsbehörden, eidesstattliche Versicherungen ortskundiger Zeugen, in bedenklichen Fällen durch Einsicht der Katasterkarten und ausnahmsweise auch durch Lokal-Termine, die dann gleichzeitig für mehrere Sachen anberaumt werden müssen, zu beseitigen; wobei zu beachten ist, daß es hier überall nur auf eine Bescheinigung ankommt. § 9. Besteht der Zweifel darüber, ob ein Grundstück identisch sei mit demjenigen, worauf irgend ein Realrecht angemeldet worden ist, und findet dieser Zweifel nicht bei den Ermittelungen über den Besitztitel seine Erledigung, dann ist der Realberechtigte zur nähern Bezeichnung des Gegenstandes seines Rechts aufzufordern mit der Verwarnung, daß sonst die Eintragung nur nach der ihm mitzutheilenden Angabe des Besitzers erfolgen oder, sofern auch diese Angabe unbestimmt, daß nur ein protestativischer Vermerk eingetragen werden würde. § 10. Ist der Besitztitel von einem Gute zu berichtigen, welches bisher in Anmeldungen, Rekognitionen u. s. w. nur mit seinem Kollektiv-Namen bezeichnet ist und dessen Bestandtheile nicht klar vorliegen, dann sind die betheiligten Realberechtigten

Steuerbuchs dem Grundbuchamt noch nicht zugegangen ist, so muß in dem Hypotheken- oder Grundschuldbrief an der ent-

---

von dem anstehenden Regulirungs-Termine in Kenntniß zu setzen, mit der Aufforderung, darin ihr Interesse in Ansehung der anzugebenden Pertinenzien wahrzunehmen, widrigenfalls nur diejenigen Pertinenzien im Hypothekenbuche vermerkt werden, welche sich aus den Angaben des Besitzers als solche ergeben." Nach diesen Anordnungen, welche sich durch die Natur der Sache rechtfertigen, wird mit der Beschränkung, daß Termine erst dann, wenn sich Zweifel ergeben, anzuberaumen sind, auch jetzt zu verfahren sein. Die Auszüge aus der Mutterrolle sind unentbehrlich und müssen sich insbesondere auch dann bei den Akten befinden, wenn bei Gutskomplexen nur die Gesammtgröße und der Gesammtreinertrag eingetragen wird.

b. Was nun die Frage anbelangt, wie die Auszüge aus der Grundsteuer-Mutterrolle zu beschaffen sind, so giebt die Ausführungs-Verfügung darüber keine Auskunft. Haben die Eigenthümer dieselben auf ihre Kosten einzureichen, oder sind dieselben auf Kosten des Staats zu beschaffen? Ich glaube, daß Letzteres anzunehmen ist. Die Vorlage der Staatsregierung ging davon aus, daß die Grundsteuer-Mutterrolle die Grundlage für die Grundbücher sein sollte. Da aber die Mutterrolle weder für die vollständige Ausmittelung der Grundstücke, noch für die Fortschreibung u. s. w. ausreichend erscheinen kann, so wurde in Folge eines — von mir gestellten — Abänderungsantrages im § 1 d. Grundb.-Ordn. statt Grundsteuer-Mutterrolle „Grundsteuerbücher" gesetzt (Anm. 5. S. 169). Wäre die Abänderung nicht vorgenommen, so hätten nach § 4 der Grundb.-Ordn. die Grundsteuer-Mutterrollen den Gerichten in Abschrift mitgetheilt werden müssen und dies muß auch jetzt noch geschehen, indem der § 4 a. a. O. generell anordnet, daß die Grund- und Gebäudesteuerbücher, zu welchen die Mutterrollen unzweifelhaft gehören, den Grundbuchämtern mitgetheilt werden sollen, und der § 134 Grundb.-Ordn. nur für den Fall die Eigenthümer zur Beibringung eines Auszuges aus den Steuerbüchern d. i. der Mutterrolle und der Gebäudesteuerrolle verpflichtet, wenn für das betreffende Grundstück ein Blatt noch nicht angelegt ist. Es bedarf somit die Ausführungs-Verfügung der nothwendigen Ergänzung. Die Abschriften der Artikel der Mutterrolle, für welche auch ein besonderer Gebührensatz zu bestimmen sein wird, werden auf besonderen Blättern, welche zu den betreffenden Grundakten zu nehmen sind, gefertigt werden müssen.

c. Ist von der Berichtigung des Titels nach den Grundsteuerbüchern dem Eigenthümer und den Realgläubigern Nachricht zu geben? In dem Berichte der Kom. des Herrenh. zu § 4 Grundb.-Ordn. heißt es: „Hieran wurde die Bemerkung geknüpft, daß es für die Real-Interessenten von Wichtigkeit sei, in jedem Fall von der Zurückführung des Grundbuchs auf die Mutterrolle Nachricht zu erhalten, und vorausgesetzt, daß in der Ausführungsverordnung auch eine hierauf bezügliche Anweisung werde aufgenommen werden, womit der Regierungskommissar sich einverstanden erklärte." Die Ausführungsverfügung enthält keine bezügliche Anordnung und aus den §§ 57. 121 läßt sich die Nothwendigkeit der Benachrichtigung nicht herleiten; jedoch dürfte die Frage, wenigstens bezüglich des Eigenthümers zu bejahen sein.

sprechenden Stelle vermerkt werden, daß das Grundbuch noch nicht nach dem Steuerbuch berichtigt ist.[7])

Artikel 8. Sofern der Raum auf den Titelblättern der bereits angelegten Grundbücher für die Aufnahme der Fläche und des Reinertrages nicht ausreicht, muß ein Einlagebogen befestigt oder die Fortsetzung auf spätere Blätter geschrieben und dies durch einen Verweisungsvermerk ersichtlich gemacht werden.[8])

Artikel 9. Die für Wandeläcker oder walzende Grundstücke angelegten Grundbuchblätter sind von Amtswegen nach dem Formular II. der Grundbuch-Ordnung in Artikel umzuschreiben.[9])

Artikel 10. In der Provinz Westphalen und in denjenigen Theilen des Regierungsbezirks Düsseldorf, in welchen das Allgemeine Landrecht gilt, bewendet es bei den bisher dort geltenden Vorschriften über die Verbindung des Katasters mit den Grundbüchern, sofern nicht eine Umschreibung oder die Neuanlegung eines Grundbuchblatts erfolgt. Im letzeren Falle kommen die Vorschriften dieser Verfügung zur Anwendung. Dem Ermessen der Grundbuchämter wird anheimgegeben, ob in einem solchem Falle das Formular I. oder II. anzuwenden sei.

Artikel 11. Sofern in den sechs östlichen Provinzen nach den Steuerbüchern die Größe von Gebäuden, Hofräumen und Hausgärten, welche nicht zu einem Gutskomplex gehören, nicht vermessen ist, erfolgt die Einschreibung der Größe in dem Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigenthümers. So lange ein solcher nicht vorliegt, werden die Hypotheken- und Grundschuldbriefe mit dem der Angabe der Bestandtheile des Grundstücks hinzuzufügenden Vermerk »nicht vermessen« ausgefertigt.[10])

---

[7]) Befindet sich eine Größenangabe auf dem Titelblatt, so kann diese aufgenommen werden mit dem Vermerke, daß jedoch das Grundbuch noch nicht nach dem Steuerbuche berichtigt sei.

[8]) Vergl. S. 186.

[9]) Vergl. § 6 Alin. 2 der Grundb.-Ordn.

[10]) Man würde — bemerkt Förster, Grundbuchr. S. 31 — die Vorschrift G. B. O. § 4 Absatz 2 ganz mißverstehen, wenn man jetzt alle Eigenthümer solcher Grundstücke von Amtswegen nöthigen wollte, die Vermessung zu bewirken. Vielmehr bleibt es jedem Eigenthümer überlassen, bei dem Vermessungsbeamten den Antrag zu stellen; unterbleibt dies und er erhält trotzdem Kredit, so hat ja der Gläubiger einen besseren Nachweis seiner Sicherheit nicht beansprucht und den Weiterungen sich unterworfen, die etwa später durch Veränderungen des Objekts verursacht werden. Sein Hypotheken- oder Grund-

Die Kosten einer solchen bei dem Fortschreibungsbeamten zu beantragenden Vermessung hat der Eigenthümer zu tragen. Die Fortschreibungsbeamten werden angewiesen, in den Fällen, wo aus derselben Ortschaft mehrere Anträge verschiedener Eigenthümer vorliegen oder zu erwarten sind, die zum Zweck der Vermessung an die Ortschaft zu unternehmende Reise so einzurichten, daß sie gleichzeitig mehrere Vermessungen vornehmen können. Die Kosten einer solchen Reise sind gleichmäßig auf die mehreren Eigenthümer zu vertheilen.[11])

Artikel 12. Die Fortschreibungsbeamten haben die Fortschreibungs-Protokolle nach den Artikel 1. dieser Verfügung erwähnten Formularen B. und D. jährlich den Grundbuchämtern mitzutheilen.

Die Grundbuchführer haben nach den Angaben der Fortschreibungs-Protokolle den Titel der Grundbuchblätter oder die erste Abtheilung der Grundbuchartikel zu berichtigen, in dem Realrepertorium die Nummer des Fortschreibungs-Protokolls und in letzterem in den betreffenden Spalten die Nummer der Grundakten, den Band und das Blatt des Grundbuchs zu vermerken.[12])

Artikel 13. Die in §. 57 der Grundbuch-Ordnung vorgeschriebene Benachrichtigung der Steuerbehörde von der Eintragung eines Eigenthümers haben die Grundbuchämter nach dem in den Zusatzbestimmungen des Herrn Finanz-Ministers vom 16. August d. J. angegebenen Muster I. alljährlich zu Anfang des Monats Januar zu bewirken.

Artikel 14. Durch die in §. 57 der Grundbuch-Ordnung den Grundbuchämtern auferlegte Verpflichtung, die Steuerbehörde von der Eintragung eines Eigenthumsüberganges zu benachrichtigen, erledigt sich die bisherige Verpflichtung der Gerichte und Notare, von den vor ihnen errichteten Veräußerungsverträgen Mittheilung zu machen.[13])

Artikel 15. Die Direktoren der Kreis- und Stadtgerichte und die Dirigenten der Deputationen werden angewiesen, ihre

---

schuldbrief wird dann die Größe und Beschaffenheit des Grundstücks nicht speziell angeben und deshalb vielleicht an Verkehrsfähigkeit einbüßen — aber auch das konnte ja vermieden werden, wenn die Interessenten es anders gewollt und danach gehandelt hätten."

[11]) Vergl. S. 175, 176.

[12]) Vergl. S. 177.

[13]) Vergl. Anm. 120 b. S. 251, 252.

besondere Aufmerksamkeit der Uebertragung der Angaben der Steuerbücher auf die Titel der Grundbuchblätter zuzuwenden und den möglichst schleunigen Fortgang dieser Arbeit zu überwachen.

Bis zum 1. Februar k. J. ist den Appellationsgerichten über den Fortgang dieser Arbeit Bericht zu erstatten.

Anlage A.

Anweisung des Herrn Finanz-Ministers vom 16. August 1872, betreffend die Mittheilung von Abschriften der Grund- und Gebäudesteuerbücher seitens der Katasterämter an die **Grundbuchämter** in den sechs östlichen Provinzen, mit Ausschluß des Regierungsbezirks Stralsund.

(J. M. Bl. S. 180.)

Zur Ausführung des § 4 der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 (Ges.-Samml. für 1872 S. 446) wird im Einvernehmen mit dem Herrn Justiz-Minister für den Umfang der sechs östlichen Provinzen, mit Ausschluß des Regierungsbezirks Stralsund, nachstehende Anweisung erlassen.

Anlagen A.B.C.D.

§ 1. Die Katasterämter haben den Grundbuchämtern eine Abschrift der Grundsteuer-Flurbücher und der Gebäudesteuerrollen, sowie alljährlich Anhänge zu diesen Büchern, enthaltend die im Wege der Fortschreibung des Grund- und Gebäudesteuer-Katasters festgestellten Aenderungen, nach den beiliegenden Mustern A., B., C. und D. mitzutheilen.

§ 2. Die Anfertigung der im § 1 bezeichneten Schriftstücke erfolgt getrennt für jeden Gemeinde-, selbstständigen Guts- oder besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirk.

§ 3. Bei Anfertigung der Abschrift des Flurbuchs (Muster A.) und des Flurbuchs-Anhangs (Muster B.) sind nur die Gesammtflächen und die Gesammt-Reinerträge der einzelnen Grundstücke einzutragen, dergestalt, daß die innerhalb der Letzteren lediglich behufs der Grundsteuer-Einschätzung gebildeten einzelnen Klassenabschnitte als solche nicht aufgeführt, vielmehr nach Kulturabschnitten (Parzellen) zusammengefaßt eingetragen werden.

Wenn beispielsweise im Grundsteuer-Flurbuche oder im Fortschreibungs-Protokolle der Kulturabschnitt (die Parzelle) Kartenblatt 1 Nr. 104/2 aufgeführt ist in den Klassenabschnitten:

	Hekt.	Are	□m.	Thl.	1/100
Bl. 1 Nr. 104/2a. Ackerland 2. Kl.	0	82	70	12	96
„ 104/2c. „ 3. „	0	87	30	10	26
„ 104/2d. „ 4. „	0	83	50	7	20

so ist in die Abschrift für das Grundbuchamt zu übernehmen:

Bl. 1 Nr. 104/2 (a. c. d.) Ackerland	2	53	50	30	42

§. **4.** Die seit Anfertigung des Grundsteuer-Flurbuchs bereits veränderten, in den Nachträgen zu Letzterem (§. 60 zu b. und c. der Fortschreibungs-Anweisung I. vom 17. Januar 1865) verzeichneten Flächenabschnitte sind in der Abschrift des Flurbuchs (Muster A.) an der durch die Stammnummer angezeigten Stelle der ursprünglichen Nummerfolge der Parzellen (Abschnitte) aufzuführen, dergestalt, daß in den letztgedachten Flurbuchs-Abschriften gelöschte Parzellen (Abschnitte) als solche nicht nachgewiesen werden, und Nachträge der bezeichneten Art nicht entstehen, auch die Anfertigung der Flurbuchs-Anhänge (Muster B.) erst mit demjenigen Jahre beginnt, welches auf die Anfertigung der Flurbuchs-Abschriften (Muster A.) folgt.

Die Spalten 10 und 11 der Flurbuchs-Abschriften (Muster A.) sind seitenweise zu summiren und zu rekapituliren. Die sich ergebenden Schlußsummen für den betreffenden Gemeinde-, selbstständigen Guts- oder besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirk müssen mit dem Bücherabschlusse der letzten Fortschreibung übereinstimmen.

§. **5.** In den Flurbuchs-Anhängen (Muster B.) sind nur diejenigen zur Fortschreibung in den Grundsteuerbüchern gekommenen Veränderungen einzutragen, welche mit einer Form- oder Bestandsveränderung oder mit einer Aenderung der Nummern der Parzellen (Flächenabschnitte) verbunden gewesen sind, nicht aber diejenigen, welche lediglich einem Eigenthumswechsel unterlegen haben.[1])

Die Abschnitte sind in der durch die Nummern der Kartenblätter und innerhalb dieser durch die Zähler der Parzellen- (Abschnitts-) Nummern bedingten Reihenfolge aufzuführen.[2])

---

[1]) Vergl. S. 176. 177.

[2]) Vergl. S. 177. 178.

Die Spalten 10, 11, 19 und 20 sind seitenweise zu summiren und zu rekapituliren, wobei die etwaige Differenz der Schlußsummen für Spalte 10 gegen Spalte 19 und für Spalte 11 gegen Spalte 20 mit dem Abschlusse des Fortschreibungs-Protokolls E. (Absatz 4 im §. 45 der Fortschreibungs-Anweisung I. vom 17. Januar 1865) für das betreffende Steuerjahr und für den betreffenden Gemeinde-, selbstständigen Guts- oder besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirk übereinstimmen muß.

§. 6. In Spalte 10 der Abschrift der Gebäudesteuerrolle (Muster C.) ist in Uebereinstimmung mit Spalte 10 der Original-Gebäudesteuerrolle dasjenige Steuerjahr aufzuführen, für welches das betreffende Gebäude zum ersten Male in die Gebäudesteuerrolle aufgenommen worden ist. (Vergl. Nr. 6 des Cirkular-Erlasses vom 21. Dezember 1864 IV. b. 11443.)

In den Gebäudesteuerrollen gelöschte Gebäude werden als solche in den Abschriften nicht nachgewiesen; jedoch ist, wenn zur Zeit der Anfertigung der Letzteren auf einer Rollennummer das betreffende Hauptgebäude (z. B. wegen Abbruchs, Brand rc. und noch nicht erfolgtem Wiederaufbau, beziehungsweise noch nicht bewirkter Neuveranlagung) nicht eingetragen ist, ein hierauf bezüglicher Vermerk in Spalte 14 der Abschrift aufzunehmen.

§. 7. Die Anfertigung der Gebäudesteuerrollen-Anhänge (Muster D.) beginnt ebenfalls erst mit dem auf die Anfertigung der Abschrift der Gebäudesteuerrolle (Muster C.) folgenden Jahre (§. 4).

In diesen Anhängen sind nur solche zur Fortschreibung in der Gebäudesteuerrolle gekommenen Veränderungen einzutragen, welche mit einer Bestandsveränderung oder mit einer Veränderung der Nummer oder Litera der Gebäude in der Gebäudesteuerrolle verbunden gewesen sind, nicht aber diejenigen, welche lediglich einem Eigenthumswechsel unterlegen haben.[3])

§. 8. Die Uebereinstimmung der Flurbuchs- und Gebäudesteuer-Abschriften und der Anhänge hierzu mit den betreffenden Originalien ist durch den betreffenden Kataster-Kontroleur amtlich zu bescheinigen.

Jede Unrichtigkeit ist, sofern sie nicht etwa in den Originalien selbst enthalten und, daß dies der Fall, nachzuweisen ist, von der Regierung gemäß §. 19 der Geschäftsanweisung für die Kataster-Kontroleure vom 17. Januar 1865 mit Ordnungsstrafen zu ahnden.

[3]) Vergl. S. 177.

§. **9.** Die Spalten 12 bis 14 des Musters A., die Spalten 22 bis 24 des Musters B., die Spalten 11 bis 13 des Musters C., sowie die Spalten 23 bis 25 des Musters D. sind lediglich für den Gebrauch der Grundbuchämter bestimmt und dürfen daher seitens der Katasterämter mit Eintragungen nicht versehen werden.

§. **10.** Mit der Anfertigung der Flurbuchs- und Gebäudesteuerrollen-Abschriften (Muster A. und C.) und deren Mittheilung an die Grundbuchämter ist unverzüglich vorzugehen.

Wegen der Reihenfolge, in welcher die Anfertigung für die einzelnen Gemeinde-, selbstständigen Guts- und besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirke zu bewirken ist, hat das Katasteramt sich mit dem betreffenden Grundbuchamte in Einvernehmen zu setzen.

Die Anfertigung der Flurbuchs-Abschriften (Muster A.) für solche Gemeindebezirke ꝛc., für welche Grundsteuerbücher nach den Vorschriften der Anweisung vom 18. Januar 1864 zur Zeit ausnahmsweise noch nicht hergestellt sind, erfolgt, sobald Letzteres geschehen sein wird und die neu angelegten Bücher die Bestätigung der Regierung erhalten haben werden.

Wenn in Folge der Uebernahme einer Gemeinheitstheilung in das Kataster oder aus sonstigem Anlaß für einen Gemeindebezirk ꝛc. an Stelle der bisherigen Grundsteuerbücher neue Bücher hergestellt werden, so ist — und zwar ebenfalls, sobald die Letzteren von der Regierung bestätigt worden — hiervon eine neue Abschrift des Flurbuchs (Muster A.) für das Grundbuchamt anzufertigen.

§ **11.** Die jährlichen Anhänge zu den Flurbüchern und Gebäudesteuerrollen (Muster B. und D.) sind nach erfolgter Berichtigung der Steuerbücher und *vor* der im § 75 der Fortschreibungs-Anweisung I. bezw. im § 60 der Fortschreibungs-Anweisung III. vom 17. Januar 1865 vorgeschriebenen Einsendung der Fortschreibungs-Verhandlungen an die Regierung anzufertigen und dem Grundbuchamte mitzutheilen.

Für jeden Gemeinde-, selbstständigen Guts- und besonderen Grundsteuer-Erhebungsbezirk, für welchen, weil Veränderungen der hier in Betracht kommenden Art in dem betreffenden Jahre nicht zur Feststellung gelangt sind, Anhänge nach Muster B. bezw. D. nicht anzufertigen sind, ist hierüber von dem Kataster-

amte eine Bescheinigung auszustellen und dem Grundbuchamte zu übersenden.[4])

§ **12.** Die Anfertigung der Abschriften und Anhänge (Muster A. bis D.) erfolgt in der Regel durch den betreffenden Kataster-Kontroleur. Jedoch kann die Regierung, sofern solches nach ihrem Ermessen nothwendig erscheint, die Anfertigung auch in ihrem Katasterbüreau oder anderweit bewirken lassen.

In allen Fällen hat die Regierung die ordnungsmäßige und korrekte Anfertigung durch ihren Kataster-Inspekor in geeigneter Weise überwachen zu lassen.

§ **13.** Die durch die Anfertigung der Abschriften und Anhänge (Muster A. bis D.) entstehenden Kosten für Formulare, Einbände und Schreibarbeit werden aus den Fonds der Grundbuch-Verwaltung bestritten.

Die erforderlichen Formulare werden von den Grundbuchämtern beschafft und den Katasterämtern überwiesen. Die mit Benutzung derselben hergestellten Schriftstücke sind alsdann seitens der Katasterämter, ordnungsmäßig geheftet, an die Grundbuchämter abzugeben, welche den Einband wiederum selbst beschaffen werden.

Die Schreibarbeit wird nach Gebührensätzen vergütet, wegen deren Feststellung besondere Bestimmung ergeht. Die diesfälligen Gebühren-Liquidationen sind von der Regierung zu prüfen und — nach etwa erforderlicher Berichtigung — festzustellen, endlich an die Kataster-Kontroleure zu übersenden, welche dieselben den betreffenden Grundbuchämtern zur Zahlbarmachung zu überreichen haben.

---

[4]) Vergl. § 3 d. Verf. v. 14. November 1872. S. 435.

Grundsteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*
*Gemeinde*bezirk *Buchhain.*

Flurbuch.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter = 10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß = 0,098504 □ Meter.
1 Art = 7,0499 □ Ruthen.	1 □ Ruthe = 14,185 □ Meter.
1 Hektar = 3,9166 Morgen.	1 Morgen = 25 Are und 53,2 □ Meter.

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Gemarkung.	Kartenblatt Nummer.	Parzelle (Flächenabschnitt) Nummer.	Litt.	Artikel der Mutterrolle.	Des Eigenthümers Name, Vorname und Stand.	Des Eigenthümers Wohnort.	Bezeichnung der Lage.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.
Buchhain	*1*	*101/1*	"	*6*	*Rosenberg, Karl Heinrich, Handelsmann*	*Buchhain*	*auf dem Sande*
		102/1	"	*7*	*Baumann, Karl, Schankwirth*	*daselbst*	*daselbst*
		103/2	*a. c.*	*6*	*Rosenberg, Karl Heinrich, Handelsmann*	*daselbst*	*daselbst*
		104/2	*a. c. d.*	*6*	*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*
		105/2	"	*6*	*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*
		106/2	"	*7*	*Baumann, Karl, Schankwirth*	*daselbst*	*daselbst*
		107/2	*c. d.*	*7*	*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*
		108/2	*b. c.*	*7*	*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*
		3	"	*6*	*Rosenberg, Karl Heinrich, Handelsmann*	*daselbst*	*daselbst*
		4	"	*5*	*Adelhof, Johann Heinrich, Müller*	*Krautmühle*	*daselbst*
		109/5	"	*5*	*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*
		110/5	"	*3*	*Eberhardt, Anton Josef, Bauer*	*Buchhain*	*daselbst*
		111/5	"	*8*	*Zimmermann, Ernst August, Kossäth*	*Plehnen*	*daselbst*
		6	"	*13*	*Domainenfiskus*	—	*daselbst*
		7	"	*13*	*derselbe*	—	*daselbst*
		8	"	.	*Oeffentliche Gewässer*	—	*daselbst*
		9	"	*12*	*Schule*	*Buchhain*	*daselbst*
		10	"	*4*	*Gerber, Johann Kaspar, Bauer*	*daselbst*	*daselbst*
		11	"	*3*	*Eberhardt, Anton Josef, Bauer*	*daselbst*	*daselbst*
		12	"	.	*Gemeinde*	*daselbst*	*unterm Galgenberg*
		13	*a. b.*	*3*	*Eberhardt, Anton Josef, Bauer*	*daselbst*	*daselbst*
		14	"		*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*
		15–17	*gehören zum selbstständigen Gutsbezirk Buchhain*				
		18	*a. b.*	*4*	*Gerber, Johann Kaspar, Bauer*	*Buchhain*	*unterm Galgenberg*
		19	*a. b.*	*4*	*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*
		20	"	*4*	*derselbe*	*daselbst*	*daselbst*

Kulturart.	Flächeninhalt			Reinertrag.		Nummer der Grund-akten.	Ein-getragen im Grund-buche.		Hinweisung auf die Nummer des Flurbuchs-Anhangs.		Bemer-kungen.
	Hektar.	Ar.	□m.	Thlr.	1/100.		Vol.	Fol.	Jahrg.	No.	
9.	10.			11.		12.	13.		14.		15.
Wiese	*1*	*16*	*70*	*22*	*85*						
desgl.	*1*	*7*	.	*20*	*95*						
Ackerland	*2*	*6*	*30*	*29*	*54*						
desgl.	*2*	*53*	*50*	*30*	*42*						
Hofraum	.	*24*	.	.	.						
desgl.	.	*19*	*92*	.	.						
Ackerland	*2*	*11*	*40*	*21*	*88*						
desgl.	*1*	*88*	*95*	*26*	*65*						
Weide	.	*79*	*15*	*4*	*34*						
Hofraum	.	*21*	*70*	.	.						
Ackerland	*2*	*61*	*70*	*14*	*35*						
desgl.	*1*	*69*	.	*9*	*25*						
desgl.	*1*	*52*	*40*	*8*	*36*						
desgl.	*5*	*71*	*90*	*49*	*28*						
Wiese	*1*	*23*	*80*	*24*	*25*						
Graben	.	*19*	*40*	.	.						
Ackerland	.	*76*	*60*	*3*	*60*						
desgl.	.	*42*	*64*	*3*	*67*						
desgl.	.	*42*	*64*	*6*	*67*						
Lehmgrube	.	*25*	*53*	.	.						
Ackerland	*2*	*51*	*50*	*10*	*24*						
Wiese	.	*40*	*85*	*2*	*08*						
Ackerland	*2*	*12*	*20*	*14*	*03*						
Wiese	.	*86*	*30*	*8*	*31*						
Ackerland	*1*	*80*	*25*	*9*	*88*						
Seite *1*	*31*	*85*	*33*	*320*	*60*						

Muster B.

Grundsteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*
*Gemeinde*bezirk *Buchhain.*

Flurbuchs-Anhang.

Jahrgang 1873.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter	= 10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß	= 0,098504 □ Meter,
1 Ar	= 7,0499 □ Ruthen,	1 □ Ruthe	= 14,185 □ Meter,
1 Hektar	= 3,9166 Morgen,	1 Morgen	= 25 Are und 53,2 □ Meter.

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Alter Bestand.													
Laufende Nummer.	Artikel der Mutterrolle.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Gemarkung.	Kartenblatt Nummer.	Parzelle (Flächenabschnitt). No.	Litt.	Bezeichnung der Lage.	Kulturart.	Flächen-Inhalt. Hkt.	Ar.	□m.	Reinertrag. thlr.	1/00
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.			11.	
1	*5*	*Adelhof, Johann Heinrich, Müller zu Krautmühle*	*Buchhain*	*1*	*42*	„	*auf dem Sande*	*Hofraum*	.	*1*	*70*	.	.
2	*2*	*Gerber, Friedrich Wilhelm, Bauer zu Buchhain*	*desgl.*	*1*	*46*	*a. b. c.*	*im Mittelfeld*	*Ackerland*	*14*	*53*	*05*	*109*	*15*
3	*4*	*Gerber, Friedr. Wilhelm, Bauer zu Buchhain*	*desgl.*	*1*	*52*	„	*im Dorf*	*Garten*	.	*40*	*85*	*4*	*00*
4	*4*	*derselbe*	*desgl.*	*1*	*53*	„	*daselbst*	*Hofraum*	.	*8*	*68*	.	.
5	.	*Oeffentliche Wege*	*desgl.*	*1*	*58*	„	*die Dorfstrasse*	*Weg*	.	*44*	*94*	.	.
6	*12*	*Schule*	*desgl.*	*1*	*56*	„	*am Dorf*	*Ackerland*	*1*	*20*	*75*	*14*	*19*
7	*2*	*Gerber, Friedrich Wilhelm, Bauer zu Buchhain*	*desgl.*	*1*	*61*	„	*im Dorf*	*Garten*	.	*27*	*57*	*3*	*24*
8	*2*	*derselbe*	*desgl.*	*1*	*62*	„	*daselbst*	*Hofraum*	.	*24*	*51*	.	.
								Summe	*17*	*42*	*05*	*130*	*58*

Neuer Bestand nach eingetretener Veränderung.												Ursache der eingetretenen Veränderungen.	Nummer der Grundakten.	Eingetragen im Grundbuche.		Hinweisung auf die Nummer späterer Flurbuchs-Anhänge.	
Artikel der Mutterrolle.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des gegenwärtigen Eigenthümers.	Kartenblatt Nummer.	Parzelle (Flächenabschnitt). No.	Litt.	Bezeichnung der Lage.	Kulturart.	Flächen-Inhalt. Hkt.	Ar.	□m.	Reinertrag. thlr.	$^{1}/_{100}$			Vol.	Fol.	Jahrgang.	No.
12.	13.	14	15.	16.	17.	18.	19.			20.		21.	22.	23.		24.	
5	*Adelhof, Joh. Heinrich, Müller zu Krautmühle*	*1*	*4*	„	*auf dem Sande*	*Ackerland*	.	*21*	*70*	*1*	*19*	*Umwandlung von Hofraum in Ackerland durch Abbruch des Gebäudes.*					
7	*Baumann, Karl, Schankwirth zu Buchhain*		*115/46*	b. c.	*im Mittelfelde*	*desgl.*	*9*	*68*	*70*	*78*	*65*	*Veräusserung und Theilung.*					
16	*Peters, Joach., Faktor zu Buchhain*		*116/46*	a. b. c.	*daselbst*	*desgl.*	*4*	*84*	*35*	*30*	*50*						
4	*Gerber, Joh. Kasp., Bauer zu Buchhain*		*117/52*	„	*im Dorf*	*Garten*	.	*34*	*21*	*3*	*48*	*Verbreiterung der Dorfstrasse.*					
4	*derselbe*		*118/53*	„	*daselbst*	*Hofraum*	.	*7*	*66*	.	.						
.	*Oeffentliche Wege*		*119/58*	„	*d Dorfstrasse*	*Weg*	.	*52*	*60*	.	.						
12	*Schule zu Buchhain*		*120/56*	„	*am Dorf*	*Ackerland*	.	*95*	*22*	*11*	*19*	*Austausch der No. 121/56 gegen No. 93, Blatt 8, Gemarkung Neustadt.*					
1	*Schmidt, Heinrich, Bauer zu Buchhain*		*121/56*	„	*daselbst*	*desgl.*	.	*25*	*53*	*3*	.						
2	*Bender, Friedr., Restbauer zu Buchhain*		*122/61*	„	*im Dorf*	*Garten*	.	*26*	*30*	*3*	*09*	*Veräusserung und Theilung.*					
14	*Kunze, Peter Schmidt zu Buchhain*		*123/62*	„	*daselbst*	*Hofraum*	.	*6*	*38*	.	.						
2	*Bender, Friedr., Restbauer zu Buchhain*		*124/62*	„	*daselbst*	*desgl.*	.	*19*	*40*	.	.						
						Summe	*17*	*42*	*05*	*131*	*10*						
						Verglichen	*17*	*42*	*05*	*130*	*58*						
						Mehr	.	.	.		*0 52*						
						Weniger	.	.	.	.	.						

Muster C.

Gebäudesteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N N.*
*Gemeinde*bezirk *Buchhain.*

Gebäudesteuerrolle.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter	=	10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß	=	0,098504 □ Meter,
1 Ar	=	7,0499 □ Ruthen,	1 □ Ruthe	=	14,185 □ Meter,
1 Hektar	=	3,9166 Morgen,	1 Morgen	=	25 Are und 53,2 □ Meter.

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Nummer der Gebäudesteuer-Rolle.	Oertliche Bezeichnung der Besitzung nach dem Namen der betr. Straße, des Platzes ꝛc. und der Hausnummer (in den Städten) oder sonstige ortsübliche Bezeichnung (auf dem platten Lande).	Name, Vorname und Stand des Eigenthümers.	Bezeichnung der Besitzung nach der Grundsteuer-Mutterrolle. Artikel.	Blatt der Gemarkungskarte.	Nummer der Parzelle (des Flächenabschnitts)	Flächeninhalt. Hkt.	Ar.	Qm.	Gattung der Gebäude und Bezeichnung der Hofräume und Hausgärten. Litt.	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.			8.	
1	*Bauergut*	*Schmidt, Heinrich, Bauer zu Buchhain*	*1*	*1*	*59*	.	*17*	*36*	.	.
2	*Bauergut*	*Gerber, Friedrich Wilh., Bauer zu Buchhain*	*2*	*1*	*62*	.	*24*	*51*	*a* *b* *c*	*Wohnhaus mit 25 Are Hofraum* *Stall* *Scheune*
3	*Bauergut*	*Eberhardt, Ant. Jos., Bauer zu Buchhein*	*3*	*1*	*64*	.	*10*	*72*	*a* *b* *c* *d*	*Wohnhaus mit 11 Are Hofraum* *Tagelöhnerhaus* *Stall* *Scheune*
4	*Bauergut*	*Gerber, Friedrich Wilh., Bauer zu Buchhain*	*4*	*1*	*53*	.	*8*	*68*	*a* *b* *c*	*Wohnhaus mit 9 Are Hofraum* *Stall* *Scheune*
5	*Eigenkathe*	*Kasper, Heinrich, Eigenkäthner zu Buchhain*	*9*	*1*	*55*	.	*18*	*64*	*a*	*Wohnhaus mit 19 Are Hofraum u. Hausgarten*
6	—	*Schule zu Buchhain*	*12*	*1*	*57*	.	*6*	*38*	*a* *b*	*Wohn- (Schul-) haus mit Hof-Stelle* *Stall und Scheune*
7	*Krautmühle*	*Adelhof, Johann Hein., Müller zu Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	*a* *b* *c* *d* *e*	*Wohnhaus mit 30 Are Hofraum* *Tagelöhnerhaus* *Mühle* *Stall* *Scheune*
8	—	*Rosenberg, Karl Hein., Handelsmann zu Buchhain.*	*6*	*1*	*105/2*	.	*24*	.	*a* *b* *c*	*Wohnhaus mit 24 Are grossem Hofraum und Hausgarten* *Tagelöhnerhaus* *Stall und Scheune (b u. c. unter einem Dach.)*

Jährlicher Nutzungswerth. Thlr.	Steuerjahr.	Nummer der Grundakten.	Eingetragen im Grundbuche. Vol.	Fol.	Hinweisung auf die Nummer des Rollenanhangs. Jahrg.	No.	Bemerkungen.
9.	10.	11.	12.		13.		14.
.	.	.	.	.	.	.	*Am 17/6 69 niedergebrannt.*
70	*1865*						
steuerfrei							
steuerfrei							
80	*1865*	.	.	.	.	.	*Der Hausgarten ist zur Grundsteuer veranlagt.*
15	*1868*						
steuerfrei							
steuerfrei							
50	*1865*						
steuerfrei							
steuerfrei							
8	*1865*						
steuerfrei							
steuerfrei							
90	*1865*						
12							
140							
steuerfrei							
steuerfrei							
80	*1866*						
15							
steuerfrei							

Muster D.

Gebäudesteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*
*Gemeinde*bezirk *Buchhain.*

Gebäudesteuerrollen-Anhang.

Jahrgang 1873.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter = 10,152 □ Fuß,		1 □ Fuß = 0,098504 □ Meter,	
1 Ar = 7,0499 □ Ruthen,		1 □ Ruthe = 14,185 □ Meter.	
1 Hektar = 3,9166 Morgen,		1 Morgen = 25 Are und 53,2 □ Meter.	

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Laufende Nummer.	Alter Bestand.											
	Oertliche Bezeichnung der Besitzung nach dem Namen der betr. Straße, des Platzes ꝛc. und der Hausnummer (in den Städten) oder sonstige ortsübliche Bezeichnung (auf dem platten Lande).	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Bezeichnung der Besitzung nach der Grundsteuer-Mutterrolle. Artikel.	Blatt der Gemarkungskarte.	Nr. der Parzelle (des Flächenabschnitts.)	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	□m.	Der Gebäudesteuerrolle. No.	Litt.	Gattung der Gebäude und Bezeichnung der Hofräume und Hausgärten.	Jährlicher Nutzungswerth. Thlr.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.			8.	9.	10.	11.
1.	*Bauergut*	*Schmidt, Heinrich, Bauer zu Buchhain*	*1*	*1 Buchhain*	*59*	.	*17*	*36*	*1*	.	.	.
2.	*Krautmühle*	*Adelhof, Joh. Heinrich, Müller in Krautmühle*	*5*	*2 Buchhain*	*11*	.	*30*	*13*	*7*	*a.* *e.*	*Wohnhaus mit 30 Are Hofraum* *Scheune*	*90* .
3.	*Bauergut*	*Eberhardt, Ant. Jos. Bauer in Buchhain*	*3*	*1 Buchhain*	*64*	.	*10*	*72*	*3*	.	.	.
4.	*Krautmühle*	*Adelhof, Joh. Heinrich, Müller in Krautmühle*	*5*	*2 Buchhain*	*11*	.	*30*	*13*	*7*	*b.*	*Tagelöhnerhaus*	*12*
5.	*desgl.*	*derselbe*	*5*	*1 Buchhain*	*4*	.	*21*	*70*	*10*	*a.*	*Tagelöhnerhaus mit Hofraum und Hausgarten, 22 Are gross*	*12*
6.	*Eigenkathe*	*Kasper, Heinrich, Eigenkäthner in Buchhain*	*3*	*1 Buchhain*	*55*	.	*18*	*64*	*5*	*a.*	*Wohnhaus mit 19 Are Hofraum und Hausgarten*	*8*

Neuer Bestand nach eingetretener Veränderung.																	
Oertliche Bezeichnung der Besitzung nach dem Namen der betr. Straße, des Platzes ꝛc. und der Hausnummer (in den Städten) oder sonstige ortsübliche Bezeichnung (auf dem platten Lande).	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Bezeichnung der Besitzung nach der Grundsteuer-Mutterrolle.						Der Gebäudesteuerrolle.		Gattung der Gebäude und Bezeichnung der Hofräume und Hausgärten.	Jährlicher Nutzungswerth.	Ursache der eingetretenen Veränderung.	Nummer der Grundakten.	Eingetragen im Grundbuche.		Jahrg.-Hinweisung auf die Nummer späterer Rollenanhänge.	
		Artikel.	Blatt der Gemarkungskarte.	Nr. d. Parzelle (des Flächenabschnitts).	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	□m.	No.	Litt.		Thlr.			Vol.	Fol.	Jahrg.	No.
12.	13.	14.	15.	16.	17.			18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.		25.	
Bauergut	*Schmidt, Heinr., Bauer zu Buchhain*	*1*	*1*	*59*	.	*17*	*36*	*1*	*a.*	*Wohnhaus mit* 0,17 *Hekt. Hofstelle*	*80*	*Neubau*					
									b.	*Auszugshaus*	*15*						
									c.	*Stall*	.						
									d.	*Scheune*	.						
Krautmühle	*Adelhof, Joh. Heinr., Müller in Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	.	.	.	.	*Am 5./3. 72 abgebrannt*					
Bauergut	*Eberhardt, Ant. Jos., Bauer in Buchhain*	*3*	*1*	*64*	.	*10*	*72*	*3*	*e.*	*Auszugshaus*	*12*	*Bei der Veranlagung übergangen*					
Krautmühle	*Adelhof, Joh. Heinr., Müller in Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	.	.	.	.	*Am 24./4. 72 abgebrannt*					
desgl.	*derselbe*	*5*	*1*	*4*	.	*21*	*70*	.	.	.	.	*Im Juni 1872 abgebrochen*					
Eigenkathe	*Kasper, Heinr., Eigenkäthner in Buchhain*	*9*	*1*	*55*	.	*18*	*64*	.	.	.	.	*Am 3./8. 72 abgebrannt*					

Anlage B.

Zusatzbestimmungen des Herrn Finanz-Ministers vom 16. August 1872, zu den Anweisungen I. und III. für das Verfahren bei der Fortschreibung der Grundsteuerbücher und Karten, beziehungsweise der Gebäudesteuerrollen vom 17. Januar 1865, für die sechs östlichen Provinzen, mit Ausschluß des Regierungsbezirks Stralsund.

(J.-M.-Bl. S. 198.)

Nach §. 8 des Gesetzes vom 8. Februar 1867, betreffend die definitive Untervertheilung und Erhebung der Grundsteuer ꝛc. (Ges.-Samml. für 1867 S. 185), ist jedes Grundstück in der Regel auf den Namen seines Eigenthümers in die Grundsteuerbücher einzutragen, und nach §. 32 zu a. a. O., sowie nach §. 15 zu 1 des Gesetzes vom 21. Mai 1861, betreffend die Einführung einer allgemeinen Gebäudesteuer (Ges.-Samml. für 1861 S. 317), sind in den Grundsteuerbüchern und in den Gebäudesteuerrollen alle Veränderungen nachzutragen, welche dadurch entstehen, daß in den Eigenthumsverhältnissen der Grundstücke und Gebäude ein Wechsel eintritt.

Inzwischen ist durch §§ 1 und 72 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten (Ges.-Samml. für 1872 S. 433) bestimmt, daß vom 1. Oktober 1872 ab:

> „im Falle einer freiwilligen Veräußerung das Eigenthum an einem Grundstück nur durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigenthumsübergangs im Grundbuche erworben“

werden kann, und in den §§. 48. ff. der Grundbuch-Ordnung von demselben Tage (Ges-Samml. für 1872 S. 446) sind die weiteren Vorschriften wegen der Eintragung des Eigenthümers in das Grundbuch getroffen, endlich im §. 57 der Grundbuch-Ordnung u. A. vorgeschrieben, daß die Eintragung des Eigenthümers der Grundsteuerbehörde bekannt zu machen ist.

In Folge dieser Vorschriften wird in Abänderung, beziehungsweise Ergänzung

a) der vorläufigen Anweisung (I.) vom 17. Januar 1865 für

das Verfahren bei der Fortschreibung der Grundsteuerbücher und Karten,

b) der vorläufigen Anweisung (III.) von demselben Tage für das Verfahren bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrollen

für den Umfang der sechs östlichen Provinzen, mit Ausschluß des Regierungsbezirks Stralsund, Folgendes bestimmt:

Artikel 1. In allen Fällen, in denen das Eigenthum nur durch die Eintragung im Grundbuche erworben werden kann, dürfen Veränderungen in der Person des Eigenthümers nur

a) auf Grund der nach §. 57 der Grundbuch-Ordnung seitens der Grundbuchämter den Katasterämtern mitgetheilten Benachrichtigung von dem Eigenthumsübergange, oder

b) auf Grund einer von dem Eigenthümer oder dessen Bevollmächtigten bei dem Katasteramte vorgezeigten Urkunde über die Eintragung im Grundbuche (§§. 119 bis 131 der Grundbuch-Ordnung)

in die Fortschreibungs-Protokolle und darnach in die Grund- und Gebäudesteuerbücher eingeschrieben werden.

Artikel 2. Die im Art. 1 zu a. bezeichneten Benachrichtigungen der Grundbuchämter an die Katasterämter erfolgen durch eine nach dem beiliegenden Muster I. aufgestellte Liste, welche, ohne daß es eines Uebersendungsschreibens bedarf, im Anfange des Monats Januar eines jeden Jahres den Katasterämtern zugestellt wird.

Anlage I.

Den zu den Listen erforderlichen Bedarf an Formularen haben die Katasterämter den Grundbuchämtern zu übergeben.

Die in dem Cirkular-Erlasse vom 10. Dezember 1866, IV a 2503, bezeichneten, durch den Erlaß des Herrn Justiz-Ministers vom 27. November 1866, I. 4202, angeordneten vierteljährlichen Listen der Gerichte und Notare über Besitzveränderungen werden nach erfolgter Mittheilung derjenigen Veränderungen, über welche bis zum 1. Oktober 1872 verhandelt worden, in Wegfall kommen.*)

---

*) In die Liste gehören alle zur Eintragung gelangenden Eigenthumsübergänge, mögen sich dieselben durch Auflassung oder auf andere Weise vollzogen haben. — Vergl. Anm. 122. S. 252, bezüglich des Zeitpunkts, von welchem ab die Liste zu führen ist. Bei den Eintragungen in die Liste hat sich der mit der Führung beauftragte Beamte (Buchführer) durch ein Zurück-

Artikel 3. 1. Der Kataster-Kontroleur hat die Angaben der Eigenthumsveränderungs-Listen (Art. 2) zunächst mit den Grund- und Gebäudesteuerbüchern sorgfältig zu vergleichen und wenn sich hierbei Abweichungen, insbesondere Zweifel über die Identität der Grundstücke ergeben, diese durch Benehmung mit dem Grundbuchamte zu beheben.

Das Erforderliche hierüber hat der Kataster-Kontroleur in Spalte 25 der Liste nachrichtlich zu vermerken. Die Angaben der Liste selbst dürfen von ihm nicht abgeändert werden.

2. Darauf hat der Kataster-Kontroleur die in der Liste nachgewiesenen Eigenthumsveränderungen in die Fortschreibungs-Protokolle einzutragen und davon, daß dies geschehen, und daß darnach die Berichtigung der Grund-, beziehungsweise Gebäudesteuerbücher werde bewirkt werden, dem neuen Eigenthümer mit Benutzung des beiliegenden Formulars II. Kenntniß zu geben. Anlage II.

Der Tag der Ausfertigung und Absendung dieser Benachrichtigung ist in Spalte 23 des Fortschreibungs-Protokolls A. (Muster II. zu §. 19 der Fortschreibungs-Anweisung I.), beziehungsweise in Spalte 25 des Fortschreibungs-Protokolls B. (Muster III. zu §. 19 a. a. O.) zu vermerken.

3. Endlich hat der Kataster-Kontroleur die Liste, sofern in derselben Grundstücke enthalten sind, welche der Rentenbank oder dem Domainenfiskus rentenpflichtig sind (Spalte 20 und 21), der Kreissteuerkasse mitzutheilen, um darnach event. die Rentenkataster zu berichtigen. Das Nähere in dieser Beziehung hat die Regierung zu regeln.

4. Die Kreissteuerkasse hat die Liste wieder an das Katasteramt zurückzugeben.

Artikel 4. 1. Die Ergebnisse von Fortschreibungs-Vermessungen, welche sich auf eine Eigenthumsveränderung beziehen, zu deren Bestätigung es der Eintragung im Grundbuche bedarf (Art. 1), hat der Kataster-Kontroleur zunächst in ein vor-

---

gehen auf die bei den Grundakten befindlichen Auszüge aus der Grundsteuer-Mutterrolle zu vergewissern, ob sich der Eigenthumsübergang auf einen ganzen Artikel bezieht oder nicht. Ersteren Falls werden etwa erfolgte Abschreibungen in der Spalte 21 (Bemerkungen des Grundbuchamts) ersichtlich zu machen sein. Auch sind bei dem Formular I. die in die Liste aufzunehmenden näheren Bezeichnungen einzelner Parzellen durch Einsicht der bei den Akten befindlichen Auszüge aus der Grundsteuer-Mutterrolle zu ermitteln. — Die Gebäude gelangen dann zur Aufnahme in die Liste, wenn sie auf dem Titel vermerkt sind.

läufiges Fortschreibungs-Protokoll B. nach Muster III. zu §. 19 der Anweisung I. vom 17. Januar 1865 einzutragen und daraus den im §. 58 der Grundbuch-Ordnung bezeichneten Auszug nebst Karte zu ertheilen.

Anl. III. Die Ertheilung dieses Auszuges erfolgt nach dem beiliegenden Muster III. gegen die im §. 20 der Geschäftsanweisung vom 17. Januar 1865 bestimmten Gebühren.

Die Karte ist in der Form einer Handzeichnung nach Vorschrift der Erlasse vom 17. Februar 1870, IV. 1800, beziehungsweise vom 15. Februar 1868, IV. 2196, und vom 12. August 1870, IV. 10388, gegen die daselbst bezeichneten Gebühren auszufertigen.

2. Auf der Karte ist, wie auf dem Formulare des Auszuges, von dem Kataster-Kontroleur ausdrücklich zu vermerken, daß die Ausfertigung zum Zwecke der Grundbuchberichtigung aus den vorläufigen Fortschreibungs-Verhandlungen erfolgt sei, daß die betreffende Vermessung noch der Prüfung der Königlichen Regierung unterliege, und daß die Fortschreibung der Grundsteuerbücher selbst darnach erst nach erfolgter Berichtigung des Grundbuchs werde bewirkt werden.

3. Behufs der Fortschreibung erfolgt die Einschreibung in die definitiven Fortschreibungs-Protokolle gemäß Artikel 1 dieser Zusatzbestimmungen.

Artikel 5. Zu denjenigen Veränderungen 2c., welche in den Grund- und Gebäudesteuerbüchern lediglich nach Maaßgabe der Vorschriften in den Anweisungen vom 17. Januar 1865 fortzuschreiben sind, ohne daß es hierzu der vorgängigen Eintragung in das Grundbuch bedarf, gehören insbesondere:

a) die Fälle des Eigenthumserwerbs durch Erbgang oder Vermächtnisse,

b) die durch eine Gemeinheitstheilung herbeigeführten Veränderungen,

c) die Bestandsveränderungen im Sinne des §. 19 zu c. und der §§. 31 bis 37 der Fortschreibungs-Anweisung I. und der §§. 7 bis 12 der Fortschreibungs-Anweisung III. vom 17. Januar 1865,

d) die durch Behebung materieller Irrthümer entstehenden Veränderungen.

Soweit diese Veränderungen mit einer Form- oder Bestandsveränderung oder mit einer Aenderung der Parzellen- (Flächenabschnitts-) Nummern oder der Gebäudesteuerrollen-Nummern 2c. verbunden sind, gelangen dieselben auf dem durch die Anweisung vom heutigen Tage, betreffend die Mittheilung von Abschriften der Grund- und Gebäudesteuerbücher seitens der Katasterämter an die Grundbuchämter, bezeichneten Wege zur Kenntniß der Grundbuchämter.

Muster I.

Grund- und Gebäudesteuer-Verwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*

Liste

der

in den Grund- und Gebäudesteuerrollen fortzuschreibenden Eigenthumsveränderungen,

welche

in der Zeit vom 1. Januar 18*73* bis zum 1. Januar 18*74*

bei dem

Königlichen Grundbuch-Amte zu N. N.

in die Grundbücher eingetragen worden sind.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter = 10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß = 0,098504 □ Meter,
1 Ar = 7,0419 □ Ruthen,	1 □ Ruthe = 14,185 □ Meter,
1 Hektar = 3,9166 Morgen,	1 Morgen = 25 Are und 53,2 □ Meter.

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Bemerkung.
Die Spalten 1 bis 22 sind für die Eintragungen des Grundbuch-Amtes, die Spalten 23 bis 25 für die Eintragungen des Katasteramtes bestimmt.

Laufende Nummer.	Nummer des Gemeinde-, selbstständigen Guts- oder Grundsteuer-Erhebungs-bezirks.	Artikel der Mutterrolle.	Des bisherigen Eigenthümers Name, Vorname, Stand und Wohnort.	Bezeichnung der Grundstücke und Gebäude, in Betreff deren eine Eigenthumsveränderung eingetreten ist. Gemarkung.	Nummer des Kartenblatts.	Der Parzelle (des Flächenabschnitts) No.	Litt.	Der Gebäudesteuerrolle No.	Litt.	Bezeichnung der Lage.	Kulturart oder nähere Bezeichnung der Parzelle, Gattung des Gebäudes.	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	□m	Reinertrag der Liegenschaften, bezw. Nutzungswerth der Gebäude. thlr.	1/100
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.			14.	
1	*Buchhain*	*6*	*Rosenberg, Karl Heinrich, Handelsmann zu Buchhain*	*Ganzer Artikel.*				*8*	*a.b.c.*	.	.	*6*	*79*	*65*	*87*	*15*
												Nutzungswerth			*95*	.
2	*Buchhain*	*4*	*Gerber. Joh. Kaspar, Bauer zu Buchhain*	*Buchhain*	*1*	*10*	.	.	.	*auf dem Sande*	*Ackerland*	.	*42*	*64*	*3*	*67*
						18	*a. b.*	.	.	*unterm Galgenberg*	*desgl.*	*2*	*12*	*20*	*14*	*03*
						53	.	*4*	*a.*	*im Dorfe*	*Wohnhaus m. 9 Are Hofstelle*		*8*	*68*	.	.
												Nutz.-werth			*50*	.
									b.		*Stall*					
									c.		*Scheune*					
						19	*a. b.*	.	.	*unterm Galgenberg*	*Wiese*	.	*86*	*30*	*8*	*31*
						20	.	.	.	*daselbst*	*Ackerland*	*1*	*80*	*25*	*9*	*88*

Eingetragen im Grundbuche. Vol.	Fol.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des neuen Eigenthümers.	Bezeichnung des Aktes, der über die Eigenthumsveränderung aufgenommen.	Datum der erfolgten Umschreibung im Grundbuche.	Kaufpreis oder Erwerbspreis. Thlr.	Ist das Grundstück der Rentenbank rentenpflichtig?	Ist das Grundstück dem Domainenfiskus rentenpflichtig?	Bemerkungen des Grundbuchamtes.	Seite und Zeile des Grundsteuer-Fortschreibungsprotokolls.	Seite und Zeile der Gebäudesteuerveränderungs-Nachweisung.	Bemerkungen des Katasteramtes.
15.		16.	17.	18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.	25.
1	2	*Adelhof, Joh. Heinrich, Müller zu Krautmühle*	*Auflassung v. 12/1.1873*	*27/1. 73.*	*6500*	.	*ja*				
1	20	*Gerber, Joh. Friedrich, Bauer zu Buchhain*	*Testament vom 3/2. 1865, eröffnet den 14/1. 73.*	*11/2. 73.*	.	.	*ja*				
		derselbe									
		derselbe									
1	21	*Kaumann, Anna Marie, geb. Gerber, zu Buchhain*									
		dieselbe									

Muster II.

Grund- und Gebäudesteuer-Verwaltung.

Kreis *N. N.*
*Gemeinde*bezirk *Buchhain.* Steuerjahr 187*4*.

Benachrichtigung.

N. N., den *4ten* *April* 187*3*.

An den *Herrn Adelhof, Johann Heinrich, Müller*

zu *Krautmühle*

ergeht hierdurch die Benachrichtigung, daß, nachdem zufolge einer Mittheilung des Königlichen Grundbuchamtes zu *N. N.* die nachbezeichneten Grundstücke:

Gemarkung.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des im Kataster eingetragenen bisherigen Eigenthümers.	Artikel der Mutterrolle.	Kartenblatt Nummer.	Parzellen (Flächenabschnitt). No. und Litt.	Der Gebäudesteuerrolle No.	Der Gebäudesteuerrolle Litt.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	
1. Beispiel:						
Buchhain	*Rosenberg, Karl Heinrich, Handelsmann zu Buchhain*	*6*	*Ganzer Artikel*		*8*	*a. b. c.*
2. Beispiel:						
Buchhain	*Gerber, Johann Kaspar, Bauer zu Buchhain*	*4*	*1*	*10, 18 (Litt. a. b.), 53.*	*4*	*a. b. c.*

als Ihr Eigenthum im Grundbuche eingetragen worden, dieselben auch in die Grundsteuer- beziehungsweise Gebäudesteuer-Fortschreibungsprotokolle auf Ihren Namen eingeschrieben sind und danach die Berichtigung der Grund- und Gebäudesteuerrollen bewirkt werden wird.

Der Kataster-Kontroleur.
N. N.

Hiermit an den *Gemeindevorstand*

zu *Buchhain*

zur gefälligen Beförderung an die obenbezeichnete Adresse.

Der Kataster-Kontroleur.
N. N.

Muster III.

Grundsteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*

Auszug

aus

den vorläufigen Grundsteuer-Fortschreibungsverhandlungen

für den

*Gemeinde*bezirk *Buchhain*.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □Meter = 10,152 □Fuß,	1 □Fuß = 0,098504 □Meter,
1 Ar = 7,0499 □Ruthen,	1 □Ruthe = 14,185 □Meter,
1 Hektar = 3,9166 Morgen,	1 Morgen = 25 Are und 53,2 □Meter.

1 Ar = 100 □Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Ausgefertigt auf Ansuchen des *N. N.* zu *N. N.* zum Zwecke des Antrages auf Berichtigung des Grundbuchs.

Die umstehend nachgewiesene Veränderung beruht auf einer Vermessung, welche noch der Prüfung der Königlichen Regierung unterliegt. Die Uebernahme in die definitiven Fortschreibungsverhandlungen und die danach zu bewirkende Berichtigung der Grundsteuerbücher selbst kann erst nach erfolgter Eintragung im Grundbuche geschehen.

Gebührenbetrag: . . . . . Thlr. *5* Sgr. . . . Pf.

Laufende Nummer.	Alter Bestand.												
	Artikel der Mutterrolle.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Gemarkung.	Kartenblatt Nummer.	Parzelle (Flächenabschnitt). No.	Litt.	Bezeichnung der Lage.	Kulturart.	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	□m.	Reinertrag. Thlr.	1/100
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.			11.	
1	*2*	*Gerber, Friedrich Wilhelm, Bauer zu Buchhain*	*Buchhain*	*1*	*46*	*a.b.c.*	*im Mittelfelde*	*Ackerland*	*14*	*53*	*5*	*109*	*15*
									14	*53*	*5*	*109*	*15*

Neuer Bestand nach eingetretener Veränderung.

Artikel der Mutterrolle.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des neuen Eigenthümers.	Kartenblatt Nummer.	Parzelle (Flächenabschnitt). No.	Litt.	Bezeichnung der Lage.	Kulturart.	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	□m.	Reinertrag. Thlr.	1/000
12.	13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.			20.	
7	*Baumann, Karl, Schankwirth zu Buchhain*	*1*	*115/46*	*b. c.*	*im Mittelfelde*	*Ackerland*	*9*	*68*	*70*	*78*	*65*
16	*Peters, Joachim, Faktor zu Buchhain*		*116/46*	*a. b. c.*	*daselbst*	*desgl.*	*4*	*84*	*35*	*30*	*50*
							14	*53*	*5*	*109*	*15*

Ausgefertigt N. N. den . . . .

Der Kataster-Kontroleur.

(L. S.) *N. N.*

Anlage C.

Anweisung des Herrn Finanz-Ministers vom 16. August 1872, betreffend die Mittheilung von Abschriften der Gebäudesteuerbücher seitens der Katasterämter an die **Grundbuchämter** in der Provinz Westphalen und denjenigen Theilen des Regierungsbezirks Düsseldorf, in welchen das Allgemeine Landrecht gilt.

(J. M. Bl. S. 208.)

Zur Ausführung des §. 4 der Grundbuch-Ordnung vom 5. Mai 1872 (Ges.-Samml. für 1872 S. 446) wird — nachdem die Anfertigung von Abschriften der Grundsteuer-Flurbücher und von Flurbuchsanhängen, sowie deren Mittheilung an die Gerichte bereits durch den Erlaß an die frühere General-Direktion des Rheinisch-Westphälischen Katasters vom 15. Oktober 1870, IV. 12072 angeordnet worden — wegen der Anfertigung und Mittheilung von Abschriften der Gebäudesteuerrollen und deren Anhänge im Einvernehmen mit dem Herrn Justiz-Minister für den Umfang der Provinz Westphalen und derjenigen Theile des Regierungsbezirks Düsseldorf, in welchen das Allgemeine Landrecht gilt, nunmehr noch nachstehende Anweisung erlassen.

§. **1.** Die Katasterämter haben den Grundbuchämtern eine Abschrift der Gebäudesteuerrollen, sowie alljährlich Anhänge zu diesen Büchern, enthaltend die im Wege der Fortschreibung des Gebäudesteuer-Katasters festgestellten Aenderungen, nach den beiliegenden Mustern A. und B. mitzutheilen. Anlagen A. und B.

§. **2.** Die Anfertigung der im §. 1. bezeichneten Schriftstücke erfolgt getrennt für jeden Gemeindebezirk.

§. **3.** In Spalte 10 der Abschrift der Gebäudesteuerrolle (Muster A.) ist in Uebereinstimmung mit Spalte 16 der Original-Gebäudesteuerrolle dasjenige Steuerjahr aufzuführen, für welches das betreffende Gebäude zum ersten Male in die Gebäudesteuerrolle aufgenommen worden ist (vergl. Nr. 3. des Cirkular-Erlasses vom 12. Dezember 1864, IV. b. 11362).

In den Gebäudesteuerrollen gelöschte Gebäude werden als solche in den Abschriften nicht nachgewiesen, jedoch ist, wenn zur Zeit der Anfertigung der Letzteren auf einer Rollennummer das betreffende Hauptgebäude (z. B. wegen Abbruchs, Brand ꝛc. und

noch nicht erfolgten Wiederaufbaus, beziehungsweise noch nicht bewirkter Neuveranlagung) nicht eingetragen ist, ein hierauf bezüglicher Vermerk in Spalte 14 der Abschrift aufzunehmen.

§. 4. Die seit Anfertigung der Gebäudesteuerrollen gemäß §. 46 der Fortschreibungs-Anweisung III. vom 17. Januar 1865 bereits entstandenen Nachträge zu denselben werden in die Abschriften (Muster A.) von vornherein mit aufgenommen, dergestalt, daß die Anfertigung der Gebäudesteuerrollen-Anhänge (Muster B.) erst mit dem auf die Anfertigung der Abschrift der Gebäudesteuerrolle (Muster A.) folgenden Jahre beginnt.

In diese Anhänge sind nur solche zur Fortschreibung in der Gebäudesteuerrolle gekommenen Veränderungen einzutragen, welche mit einer Bestandsveränderung oder mit einer Veränderung der Nummer oder Litera der Gebäude in der Gebäudesteuerrolle verbunden gewesen sind, nicht aber diejenigen, welche lediglich einem Eigenthumswechsel unterlegen haben.

§. 5. Die Uebereinstimmung der Gebäudesteuerrollen-Abschriften und der Anhänge hierzu mit den betreffenden Originalien ist durch den betreffenden Kataster-Kontroleur amtlich zu bescheinigen.

Jede Unrichtigkeit ist, sofern sie nicht etwa in den Originalien selbst enthalten und, daß dies der Fall, nachzuweisen ist, von der Regierung gemäß der Vorschrift unter Nr. 13 der Anweisung vom 22. Mai 1844 zu ahnden.

§. 6. Die Spalten 11 bis 13 des Musters A. und die Spalten 23 bis 25 des Musters B. sind lediglich für den Gebrauch der Grundbuchämter bestimmt und dürfen daher seitens der Katasterämter mit Eintragungen nicht versehen werden.

§. 7. Mit der Anfertigung der Gebäudesteuerrollen-Abschriften (Muster A.) und deren Mittheilung an die Grundbuchämter ist unverzüglich vorzugehen.

Wegen der Reihenfolge, in welcher die Anfertigung für die einzelnen Gemeindebezirke zu bewirken ist, hat das Katasteramt sich mit dem betreffenden Grundbuchamte in Einvernehmen zu setzen.

§. 8. Die jährlichen Anhänge zu den Gebäudesteuerrollen (Muster B.) sind nach erfolgter Berichtigung der Steuerbücher und vor der im §. 60 der Fortschreibungs-Anweisung III. vom 17. Januar 1865 vorgeschriebenen Einsendung der Fortschreibungs-

Verhandlungen an die Regierung anzufertigen und dem Grundbuchamte mit den im Eingange dieser Anweisung bezeichneten Flurbuchs-Anhängen mitzutheilen.

Für jeden Gemeindebezirk, für welchen, weil Veränderungen der hier in Betracht kommenden Art oder Veränderungen, welche die Anfertigung eines Flurbuchs-Anhangs erheischen, in dem betreffenden Jahre nicht zur Feststellung gelangt sind, Anhänge nach Muster B. oder Flurbuchs-Anhänge nicht anzufertigen sind, ist hierüber von dem Katasteramte eine Bescheinigung auszustellen und dem Grundbuchamte zu übersenden.

§. **9.** Die Anfertigung der Abschriften und Anhänge (Muster A. und B.) erfolgt in der Regel durch den betreffenden Kataster-Kontroleur. Jedoch kann die Regierung, sofern solches nach ihrem Ermessen nothwendig erscheint, die Anfertigung auch in ihrem Kataster-Büreau oder anderweit bewirken lassen.

In allen Fällen hat die Regierung die ordnungsmäßige und korrekte Anfertigung durch ihren Kataster-Inspektor in geeigneter Weise überwachen zu lassen.

§. **10.** Die durch die Anfertigung der Abschriften und Anhänge (Muster A. und B.) entstehenden Kosten für Formulare, Einbände und Schreibarbeit werden aus den Fonds der Grundbuchverwaltung bestritten.

Die erforderlichen Formulare werden von den Grundbuchämtern beschafft und den Katasterämtern überwiesen; die mit Benutzung derselben hergestellten Schriftstücke sind alsdann seitens der Katasterämter, ordnungsmäßig geheftet, an die Grundbuchämter abzugeben, welche den Einband wiederum selbst beschaffen werden.

Die Schreibarbeit wird nach Gebührensätzen vergütet, wegen deren Feststellung besondere Bestimmung ergeht. Die diesfälligen Gebühren-Liquidationen sind von der Regierung zu prüfen und nach etwa erforderlicher Berichtigung festzustellen, endlich an die Kataster-Kontroleure zu übersenden, welche dieselben den betreffenden Grundbuchämtern zur Zahlbarmachung zu überreichen haben.

Muster A.

Gebäudesteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*
Bürgermeisterei (Amt) *N. N.*
Gemeinde *Buchhain.*

Gebäudesteuerrolle.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter	=	10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß	=	0,098504 □ Meter,
1 Ar	=	7,0499 □ Ruthen,	1 □ Ruthe	=	14,185 □ Meter,
1 Hektar	=	3,9166 Morgen,	1 Morgen	=	25 Are und 53,2 □ Meter.

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Nummer der Gebäude-steuer-Rolle.	Oertliche Bezeichnung der Besitzung. nach dem Namen der betr. Straße, des Platzes ꝛc. und der Hausnummer (in den Städten) oder sonstige ortsübliche Bezeichnung (auf dem platten Lande).	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Bezeichnung der Besitzung nach der Grundsteuer-Mutterrolle. Nummer Artikel.	Nummer der Flur.	Nummer der Parzelle.	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	Qm.	Litt.	Gattung der Gebäude und Bezeichnung der Hofräume und Hausgärten.
1	2.	3.	4.	5.	6.	7.			8.	
1	*Bauergut*	*Schmidt, Heinr., Bauer zu Buchhain.*	*1*	*1*	*59*	.	*17*	*36*	.	.
2	*Bauergut*	*Gerber, Friedrich Wilh., Bauer zu Buchhain*	*2*	*1*	*62*	.	*24*	*51*	*a* *b* *c*	*Wohnhaus mit 25 Are Hofraum* *Stall* *Scheune*
3	*Bauergut*	*Eberhardt, Anton Jos., Bauer zu Buchhain*	*3*	*1*	*64*	.	*10*	*72*	*a* *b* *c* *d*	*Wohnhaus mit 11 Are Hofraum* *Tagelöhnerhaus* *Stall* *Scheune*
4	*Bauergut*	*Gerber, Friedrich Wilh., Bauer zu Buchhain*	*4*	*1*	*53*	.	*8*	*68*	*a* *b* *c*	*Wohnhaus mit 9 Are Hofraum* *Stall* *Scheune*
5	—	*Kasper, Heinrich, Eigenkäthner zu Buchhain*	*9*	*1*	*55*	.	*18*	*64*	*a*	*Wohnhaus mit 19 Are Hofraum u. Hausgarten*
6	—	*Schule zu Buchhain*	*12*	*1*	*57*	.	*6*	*38*	*a* *b*	*Wohn- (Schul-) haus mit Hofstelle* *Stall und Scheune*
7	*Krautmühle*	*Adelhof, Johann Heinrich, Müller zu Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	*a* *b* *c* *d* *e*	*Wohnhaus mit 30 Are Hofraum* *Tagelöhnerhaus* *Mühle* *Stall* *Scheune*
8	—	*Rosenberg, Karl Heinr., Handelsmann zu Buchhain*	*6*	*1*	$\frac{105}{2}$	.	*24*	.	*a* *b* *c*	*Wohnhaus mit 24 Are grossem Hofe und Hausgarten* *Tagelöhnerhaus* *Stall und Scheune* *(b u. c unter einem Dach)*

Jährlicher Nutzungswerth. Thlr.	Steuerjahr.	Nummer der Grundakten.	Eingetragen im Grundbuche. Vol.	Fol.	Hinweisung auf die Nummer des Rollenanhangs. Jahrg.	No.	Bemerkungen.
9.	10.	11.	12.		13.		14.
.	.						*Am 17/6 69 niedergebrannt.*
70	*1865*						
steuerfrei							
steuerfrei							
80	*1865*						*Der Hausgarten ist zur Grundsteuer veranlagt.*
15	*1868*						
steuerfrei							
steuerfrei							
50	*1865*						
steuerfrei							
steuerfrei							
8	*1865*						
steuerfrei							
steuerfrei							
90	*1865*						
12							
140							
steuerfrei							
steuerfrei							
80	*1866*						
15							
steuerfrei							

Muster B.

Gebäudesteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*
Bürgermeisterei (Amt) *N. N.*
Gemeinde *Buchhain.*

Gebäudesteuerrollen-Anhang.

Jahrgang 1873.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter = 10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß = 0,098504 □ Meter,
1 Ar = 7,0499 □ Ruthen,	1 □ Ruthe = 14,185 □ Meter.
1 Hektar = 3,9166 Morgen,	1 Morgen = 25 Are und 53,2 □ Meter.

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Laufende Nummer.	Alter Bestand.										
	Oertliche Bezeichnung der Besitzung nach dem Namen der betr. Straße, des Platzes ꝛc. und der Hausnummer (in den Städten) oder sonstige ortsübliche Bezeichnung (auf dem platten Lande).	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Bezeichnung der Besitzung nach der Grundsteuer-Mutterrolle. Artikel.	Nummer der Flur.	Nummer der Parzelle.	Flächeninhalt. Hekt.	Ar	□m.	Der Gebäudesteuerrolle. No.	Litt.	Gattung der Gebäude und Bezeichnung der Hofräume und Hausgärten.	Jährlicher Nutzungswerth. Thlr.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.			8.	9.	10.	11.
1	*Bauergut*	*Schmidt, Heinrich, Bauer zu Buchhain*	*1*	*1*	*59*	.	*17*	*36*	*1*	.	.	.
2	*Krautmühle*	*Adelhof, Joh. Heinrich, Müller in Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	*7*	*a.* *e.*	*Wohnhaus mit 30 Are Hofstelle* *Scheune*	*90*
3	*Bauergut*	*Eberhardt, Anton Jos., Bauer in Buchhain*	*3*	*1*	*64*	.	*10*	*72*	*3*	.	.	.
4	*Krautmühle*	*Adelhof, Joh. Heinrich, Müller in Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	*7*	*b.*	*Tagelöhnerhaus*	*12*
5	*desgl.*	*derselbe*	*5*	*1*	*4*	.	*21*	*70*	*10*	*a.*	*Tagelöhnerhaus mit Hofraum u. Hausgarten 22 Are gross*	*12*
6	—	*Kasper, Heinrich, Eigenkäthner in Buchhain*	*9*	*1*	*55*	.	*18*	*64*	*5*	*a.*	*Wohnhaus mit Hofraum u. Hausgarten 19 Are gross*	*8*

Neuer Bestand nach eingetretener Veränderung.												Ursache der eingetretenen Veränderung.	Nummer der Grundakten.	Eingetragen im Grundbuche.		Hinweisung auf die Nummer späterer Rollenanhänge.	
Oertliche Bezeichnung der Besitzung nach dem Namen der betr. Straße, des Platzes rc. und der Hausnummer (in den Städten) oder sonstige ortsübliche Bezeichnung (auf d. platten Lande).	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Bezeichnung der Besitzung nach der Grundsteuer-Mutterrolle. Artikel.	Nummer der Flur.	Nummer der Parzelle.	Flächeninhalt Hekt.	Ar.	□m.	Der Gebäudesteuerrolle No.	Litt.	Gattung der Gebäude und Bezeichnung der Hofräume und Hausgärten.	Jährlicher Nutzungswerth. Thlr.			Vol.	Fol.	Jahrg.	No.
12.	13.	14.	15.	16.	17.			18.	19.	20.	21.	22.	23.	24.		25.	
Bauergut	*Schmidt, Heinr., Bauer zu Buchhain*	*1*	*1*	*59*	.	*17*	*36*	*1*	a.	*Wohnhaus mit 0,17 Hekt. Hofstelle*	*80*	*Neubau*					
									b.	*Auszugshaus*	*15*						
									c.	*Stall*							
									d.	*Scheune*							
Krautmühle	*Adelhof, Joh. Heinr., Müller in Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	.	.	.	.	*Am 5./3 72 abgebrannt*					
Bauer gut	*Eberhardt, Anton Josef, Bauer in Buchhain*	*3*	*1*	*64*	.	*10*	*72*	*3*	e.	*Auszugshaus*	*12*	*Bei der Veranlagung übergangen*					
Krautmühle	*Adelhof, Johann Heinr., Müller in Krautmühle*	*5*	*2*	*11*	.	*30*	*13*	.	.	.	.	*Am 24./4 72 abgebrannt*					
desgl.	*derselbe*	*5*	*1*	*4*	.	*21*	*70*	.	.	.	.	*Im Juni 1872 abgebrochen*					
—	*Kasper, Heinr., Eigenkäthner in Buchhain*	*9*	*1*	*55*	.	*18*	*64*	.	.	.	.	*Am 3./8. 72 abgebrannt*					

Anlage D.

Zusatzbestimmungen des Herrn Finanz-Ministers vom 16. August 1872 zu den Anweisungen I. und III. für das Verfahren bei der Fortschreibung der Grundsteuerbücher und Karten, beziehungsweise der Gebäudesteuerrollen vom 17. Januar 1865, für die Provinz Westphalen und diejenigen Theile des Regierungsbezirks Düsseldorf, in welchen das Allgemeine Landrecht gilt.

(J. M. Bl. S. 218.)

Nach §. 14 des Grundsteuergesetzes für die westlichen Provinzen vom 21. Januar 1839 (Ges.-Samml. für 1839 S. 30) ist jedes Grundstück in der Regel auf den Namen seines Eigenthümers in die Grundsteuerbücher einzutragen, und nach §. 32 zu 4 a. a. O., sowie nach §. 15 zu 1 des Gesetzes vom 21. Mai 1861, betreffend die Einführung einer allgemeinen Gebäudesteuer (Ges.-Samml. für 1861 S. 317), sind in den Grundsteuerbüchern und in den Gebäudesteuerrollen alle Veränderungen nachzutragen, welche dadurch entstehen, daß in den Eigenthumsverhältnissen der Grundstücke und Gebäude ein Wechsel eintritt.

Inzwischen ist durch §§. 1 und 72 des Gesetzes vom 5. Mai 1872 über den Eigenthumserwerb und die dingliche Belastung der Grundstücke, Bergwerke und selbstständigen Gerechtigkeiten (Ges.-Samml. für 1872 S. 433) bestimmt, daß vom 1. Oktober 1872 ab:

> „im Falle einer freiwilligen Veräußerung das Eigenthum an einem Grundstück nur durch die auf Grund einer Auflassung erfolgte Eintragung des Eigenthums-Ueberganges im Grundbuche erworben"

werden kann, und in den §§. 48 und folgende der Grundbuch-Ordnung von demselben Tage (Ges.-Samml. für 1872 S. 446) sind die weiteren Vorschriften wegen der Eintragung des Eigenthümers in das Grundbuch getroffen, endlich im §. 57 der Grundbuch-Ordnung u. A. vorgeschrieben, daß die Eintragung des Eigenthümers der Grundsteuer-Behörde bekannt zu machen ist.

In Folge dieser Vorschriften wird in Abänderung, beziehungsweise Ergänzung

a) der vorläufigen Anweisung (I.) vom 17. Januar 1865

für das Verfahren bei der Fortschreibung der Grundsteuerbücher und Karten,

b) der vorläufigen Anweisung (III.) von demselben Tage für das Verfahren bei der Fortschreibung der Gebäudesteuerrollen

für den Umfang der Provinz Westphalen und diejenigen Theile des Regierungsbezirks Düsseldorf, in welchen das Allgemeine Landrecht gilt, Folgendes bestimmt:

Artikel 1. In allen Fällen, in denen das Eigenthum nur durch die Eintragung im Grundbuche erworben werden kann, dürfen Veränderungen in der Person des Eigenthümers nur

a) auf Grund der nach §. 57 der Grundbuch-Ordnung seitens der Grundbuchämter den Katasterämtern mitgetheilten Benachrichtigung von dem Eigenthums-Uebergange, oder

b) auf Grund einer von dem Eigenthümer oder dessen Bevollmächtigten bei dem Katasteramte vorgezeigten Urkunde über die Eintragung im Grundbuche (§§. 119 bis 131 der Grundbuch-Ordnung)

in die Fortschreibungs-Protokolle, und darnach in die Grund- und Gebäudesteuerbücher eingeschrieben werden.

Anlage I. **Artikel 2.** Die im Artikel 1 zu a. bezeichneten Benachrichtigungen der Grundbuchämter an die Katasterämter erfolgen durch eine nach dem beiliegenden Muster I. aufgestellte Liste, welche, ohne daß es eines Uebersendungsschreibens bedarf, im Anfange des Monats Januar eines jeden Jahres den Katasterämtern zugestellt wird.

Den zu den Listen erforderlichen Bedarf an Formularen haben die Katasterämter den Grundbuchämtern zu übergeben.

Die nach §. 8 der Instruktion des Herrn Justiz-Ministers vom 7. April 1838 angeordneten Listen der Gerichte und Notare über Besitzveränderungen werden nach erfolgter Mittheilung derjenigen Veränderungen, über welche bis zum 1. October 1872 verhandelt worden, in Wegfall kommen.*)

Artikel 3. 1. Der Kataster-Kontroleur hat die Angaben der Eigenthumsveränderungs-Listen (Artikel 2) zunächst mit den Grund- und Gebäudesteuerbüchern sorgfältig zu vergleichen, und wenn sich hierbei Abweichungen, insbesondere Zweifel über die

*) Vergl. Anm. * S. 471.

Identität der Grundstücke ergeben, diese durch Benehmung mit dem Grundbuchamte zu beheben.

Das Erforderliche hierüber hat der Kataster-Kontroleur in Spalte 20 der Liste nachrichtlich zu vermerken. Die Angaben der Liste selbst dürfen von ihm nicht abgeändert werden.

2. Darauf hat der Kataster-Kontroleur die in der Liste nachgewiesenen Eigenthumsveränderungen in die Fortschreibungs-Protokolle einzutragen und davon, daß dies geschehen, und daß darnach die Berichtigung der Grund- beziehungsweise Gebäudesteuerbücher werde bewirkt werden, dem neuen Eigenthümer mit Benutzung des beiliegenden Formulars II. Kenntniß zu geben. Anlage II.

Der Tag der Ausfertigung und Absendung dieser Benachrichtigung ist in Spalte 24 des Fortschreibungs-Protokolls (Muster VII. zu §. 22 der Fortschreibungs-Anweisung I.) zu vermerken.

Artikel 4. 1. Die Ergebnisse von Fortschreibungs-Vermessungen, welche sich auf eine Eigenthumsveränderung beziehen, zu deren Bestätigung es der Eintragung im Grundbuche bedarf (Art. 1), hat der Kataster-Kontroleur zunächst in ein vorläufiges Fortschreibungs-Protokoll nach Muster VII. zu §. 22 der Anweisung I. vom 17. Januar 1865 einzutragen und daraus den im §. 58 der Grundbuch-Ordnung bezeichneten Auszug nebst Karte zu ertheilen.

Anl. III. Die Ertheilung dieses Auszuges erfolgt nach dem beiliegenden Muster III. gegen die unter Nr. 5 der Anweisung vom 22. Mai 1844 bestimmten Gebühren.

Die Karte ist in der Form einer Handzeichnung nach Vorschrift der Erlasse vom 17. Februar 1870, IV. 1800, beziehungsweise vom 15. Februar 1868, IV. 2196, und vom 12. August 1870, IV. 10388, gegen die daselbst bezeichneten Gebühren auszufertigen.

2. Auf der Karte ist, wie auf dem Formulare des Auszuges, von dem Kataster-Kontroleur ausdrücklich zu vermerken, daß die Ausfertigung zum Zwecke der Grundbuchberichtigung aus den vorläufigen Fortschreibungs-Verhandlungen erfolgt sei, daß die betreffende Vermessung noch der Prüfung der Königlichen Regierung unterliege, und daß die Fortschreibung der Grundsteuerbücher selbst darnach erst nach erfolgter Berichtigung des Grundbuchs werde bewirkt werden.

3. Behufs der Fortschreibung erfolgt die Einschreibung in

die definitiven Fortschreibungs-Protokolle gemäß Artikel 1 dieser Zusatzbestimmungen.

Artikel 5. Zu denjenigen Veränderungen ꝛc., welche in den Grund- und Gebäudesteuerbüchern lediglich nach Maaßgabe der Vorschriften in den Anweisungen vom 17. Januar 1865 fortzuschreiben sind, ohne daß es hierzu der vorgängigen Eintragung in das Grundbuch bedarf, gehören insbesondere:

a) die Fälle des Eigenthumserwerbs durch Erbgang oder Vermächtnisse,

b) die durch eine Gemeinheitstheilung herbeigeführten Veränderungen,

c) die Bestandsveränderungen im Sinne des §. 22 zu 2 und der §§. 35 bis 42 der Fortschreibungs-Anweisung I. und der §§. 8 bis 12 der Fortschreibungs-Anweisung III. vom 17. Januar 1865,

d) die durch Behebung materieller Irrthümer entstehenden Veränderungen.

Soweit diese Veränderungen mit einer Form- oder Bestandsveränderung, oder mit einer Aenderung der Parzellennummern oder der Gebäudesteuerrollen-Nummern ꝛc. verbunden sind, gelangen dieselben durch die angeordneten Flurbuchs-Anhänge und Gebäudesteuerrollen-Anhänge zur Kenntniß der Grundbuchämter.

---

die bestimmten Fortschreibungs-Protokolle gemäß Artikel 1 [illegible] Ausführungsbestimmungen.

Artikel 5. [illegible] Veränderungen [illegible] Grund- und Gebäudesteuerbücher [illegible] nach Maßgabe der Vorschriften in den Anweisungen vom 17. Januar 1865 [illegible] sind, ohne daß es hierzu der vorgängigen Eintragung in das Grundbuch bedarf, gehören insbesondere:

a) die Fälle des Eigenthumserwerbs durch [illegible],
b) die durch eine Gemeinheitstheilung herbeigeführten Veränderungen,
c) die Veränderungen, die in Folge [illegible] und bezw. §§. 35 bis 42 der Fortschreibungs-Anweisung I. und der §§. 8 bis 12 der Fortschreibungs-Anweisung III. vom 17. Januar 1865,
d) die durch Verleihung [illegible] Veränderungen.

Soweit diese Veränderungen mit einer Form- oder Bestandsveränderung, oder mit einer Änderung der Bezeichnung [illegible] oder der Gebäudesteuerrollen-Nummern rc. verbunden sind, gelangen dieselben durch die [illegible] Anhänge und Gebäudesteuerrollen-Auszüge zur Kenntniß der Grundbuchämter.

Grund- und Gebäudesteuer-Verwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*

Liste

der

in den Grund- und Gebäudesteuerrollen fortzuschreibenden Eigenthumsveränderungen,

welche

in der Zeit vom 1. Januar 18*73* bis zum 1. Januar 18*74*

bei dem

Königlichen Grundbuch-Amte zu N. N.

in die Grundbücher eingetragen worden sind.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter	= 10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß	= 0,098504 □ Meter,
1 Ar	= 7,0499 □ Ruthen,	1 □ Ruthe	= 14,185 □ Meter,
1 Hektar	= 3,9166 Morgen,	1 Morgen	= 25 Are und 53,2 □ Meter.

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Bemerkung.
Die Spalten 1 bis 17 sind für die Eintragungen des Grundbuch-Amtes, die Spalten 18 bis 20 für die Eintragungen des Katasteramtes bestimmt.

Bezeichnung der Grundstücke und Gebäude, in Betreff deren eine Eigenthumsveränderung eingetreten ist.

Laufende Nummer.	Kataster-Gemeinde.	Artikel der Mutterrolle.	Des bisherigen Eigenthümers Name, Vorname, Stand und Wohnort.	Nummer der Flur	Nummer der Parzelle.	Der Gebäudesteuerrolle. No.	Der Gebäudesteuerrolle. Litt	Bezeichnung der Lage.	Kulturart oder nähere Bezeichnung der Parzelle, Gattung des Gebäudes.	Flächeninhalt. Hekt.	Flächeninhalt. Ar.	Flächeninhalt. Qm.	Reinertrag der Liegenschaften, bezw. Nutzungswerth der Gebäude. Thlr.	Reinertrag ... 1/10.
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.			12.	
1	*Buchhain*	*6*	*Rosenberg, Karl Heinr., Handelsmann, zu Buchhain*	*Ganzer Artikel*		*8*	*a b c*	—	—	*6*	*79*	*65*	*87*	*15*
										Nutzgsw.			*95*	.
2	*Buchhain*	*4*	*Gerber, Joh. Kasp., Bauer zu Buchhain*	*1*	*10*	.	.	*auf dem Sande*	*Ackerland*	.	*45*	*64*	*3*	*67*
					18	.	.	*unterm Galgenberg*	*desgl.*	*2*	*12*	*20*	*14*	*03*
					53	*4*	*a*	*im Dorfe*	*Wohnhaus mit 9 Are Hofstelle*		*8*	*68*	.	.
							b		*Stall*	*Ntzgswerth*			*50*	.
							c	.	*Scheune*					
					19	.	.	*unterm Galgenberg*	*Wiese*	.	*86*	*30*	*8*	*31*
					20	.	.	*daselbst*	*Ackerland*	*1*	*80*	*25*	*9*	*88*

Name, Vorname, Stand und Wohnort des neuen Eigenthümers.	Bezeichnung des Aktes, der über die Eigenthumsveränderung aufgenommen.	Datum der erfolgten Umschreibung im Grundbuche.	Kaufpreis oder Erwerbspreis. Thlr.	Bemerkungen des Grundbuchamtes.	Seite und Zeile des Grundsteuer-Fortschreibungs-Protokolls.	der Gebäudesteuer-Veränderungs-Nachweisung.	Bemerkungen des Katasteramtes.
13.	14.	15.	16.	17.	18.	19.	20.
Adelhof, Joh. Heinr., Müller zu Krautmühle	*Auflassung v. 12.1.1873*	*27. 1. 73*	*6500 Thl.*				
Gerber, Joh. Fried., Bauer zu Buchhain	*Testament v. 3. 2. 1865. eröffnet den 14. 1. 1873*	*11. 2. 73*	—				
derselbe							
derselbe							
Kaumann, Anna Marie, geb. Gerber, zu Buchhain							
dieselbe							

Muster II.

Grund- und Gebäudesteuer-Verwaltung.

Kreis *N. N.*
Bürgermeister (oder Amt) *Buchhain.* Steuerjahr 1874.
Gemeinde *Buchhain.*

Benachrichtigung.

N. N., den *4ten April* 1873.

An *den Herrn Adelhof, Johann Heinrich, Müller*

zu *Krautmühle*

ergeht hierdurch die Benachrichtigung, daß, nachdem zufolge einer Mittheilung des Königlichen Grundbuchamtes zu *N. N.* die nachbezeichneten Grundstücke:

Name, Vorname, Stand und Wohnort des im Kataster eingetragenen bisherigen Eigenthümers.	Artikel der Mutterrolle.	Nummer der Flur.	Nummer der Parzellen	Der Gebäudesteuerrolle. No.	Der Gebäudesteuerrolle. Litt.
1.	2.	3.	4.	5.	
1. Beispiel:					
Rosenberg, Karl Heinrich, Handelsmann zu Buchhain	*6*	*Ganzer Artikel*		*8*	*a, b, c.*
2. Beispiel:					
Gerber, Johann Kaspar, Bauer zu Buchhain	*4*	*1*	*10, 18, 53*	*4*	*a, b, c.*

als Ihr Eigenthum im Grundbuche eingetragen worden, dieselben auch in die Grundsteuer- beziehungsweise Gebäudesteuer-Fortschreibungs-Protokolle auf Ihren Namen eingeschrieben sind und danach die Berichtigung der Grund- und Gebäudesteuerrollen bewirkt werden wird.

Der Kataster-Kontroleur.
N. N.

Hiermit an *den Herrn Amtmann N. N.*

zu *Buchhain*

zur gefälligen Beförderung an die oben bezeichnete Adresse.

Der Kataster-Kontroleur.
N. N.

Muster III.

Grundsteuerverwaltung.

Regierungsbezirk *N. N.*
Kreis *N. N.*

Auszug

aus

den vorläufigen Grundsteuer-Fortschreibungsverhandlungen

für *die*

Gemeinde Buchhain.

Verhältniß des Metermaaßes zum bisherigen Preußischen Maaße und umgekehrt:

1 □ Meter = 10,152 □ Fuß,	1 □ Fuß = 0,098504 □ Meter,
1 Ar = 7,0499 □ Ruthen,	1 □ Ruthe = 14,185 □ Meter,
1 Hektar = 3,9166 Morgen,	1 Morgen = 25 Are und 53,2 □ Meter.

---

1 Ar = 100 □ Meter,
1 Hektar = 100 Are.

Ausgefertigt auf Ansuchen des *N. N.* zu *N. N.* zum Zwecke des Antrages auf Berichtigung des Grundbuchs.

Die umstehend nachgewiesene Veränderung beruht auf einer Vermessung, welche noch der Prüfung der Königlichen Regierung unterliegt. Die Uebernahme in die definitiven Fortschreibungsverhandlungen und die danach zu bewirkende Berichtigung der Grundsteuerbücher selbst kann erst nach erfolgter Eintragung im Grundbuche geschehen.

Gebührenbetrag: . . . . . Thlr. *4* Sgr. . . . Pf.

Alter Bestand.											
Laufende Nummer.	Artikel der Mutterrolle.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des Eigenthümers.	Nummer der Flur.	Nummer der Parzelle.	Bezeichnung der Lage.	Kulturart.	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	Qm.	Reinertrag. Thlr.	1/10
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.			9.	
1	*2*	*Gerber, Fried. Wilh., Bauer zu Buchhain*	*1*	*46*	*im Mittelfelde*	*Ackerland*	*14*	*53*	*5*	*109*	*15*
							14	*53*	*5*	*109*	*15*

Neuer Bestand nach eingetretener Veränderung.

Artikel der Mutterrolle.	Name, Vorname, Stand und Wohnort des neuen Eigenthümers.	Nummer der Flur.	Nummer der Parzelle.	Bezeichnung der Lage.	Kulturart.	Flächeninhalt. Hekt.	Ar.	Qm.	Reinertrag. Thlr.	$^1/_{100}$.
10.	11.	12.	13.	14.	15.	16.			17.	
7	*Baumann, Karl, Schankwirth zu Buchhain*	*1*	*115/46*	*im Mittelfelde*	*Ackerland*	*9*	*68*	*70*	*78*	*65*
16	*Peters, Joachim, Factor zu Buchhain*		*116/46*	*daselbst*	*desgl.*	*4*	*84*	*35*	*30*	*50*
						14	*53*	*5*	*109*	*51*

Ausgefertigt N. N., den . . . .
(L. S.) Der Kataster-Kontroleur
N. N.

Chronologisches Verzeichniß

der

zum Abdruck gebrachten Gesetze, Reskripte u. s. w.

Sachregister.

Die Zahlen weisen auf die Seiten hin.

A.

L.

M.

N.

O.

P.

Q.

R.

U.

V.

W.

Z.

Berliner Associations-Buchdruckerei Pape & Co.

Druck der Berliner Associations-Buchdruckerei Pape & Co.